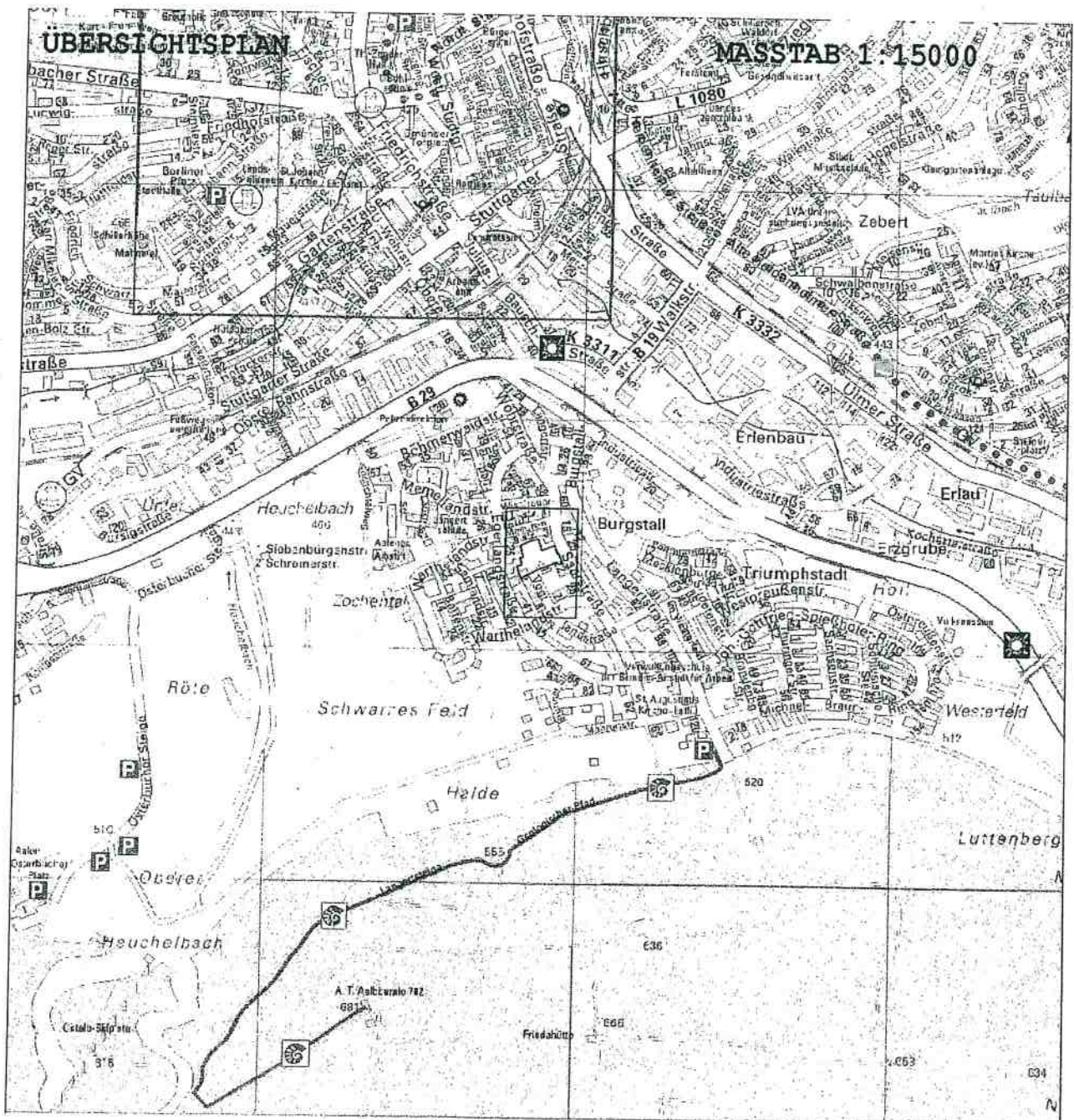


**Begründung zum**

**Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes VII-06  
im Bereich westlich der Saarstraße in Aalen Kernstadt  
im Planbereich 07-06  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für das Bebauungsplangebiet 07-06/7 in Aalen  
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für die Verwaltungsge-  
meinschaft Aalen im „Bereich westlich der Saarstraße“ (13. FNP-  
Änderung)**



## Inhaltsverzeichnis

1.0	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	Seite 3
2.0	Erfordernis der Planaufstellung, Vorgeschichte und bisheriger Planungs- und Verfahrensverlauf	Seite 3
3.0	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 4
4.0	Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung	Seite 4
4.1	Flächennutzungsplan	Seite 4
4.2	Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung -	Seite 4
4.3	Landschaftsplan	Seite 4
5.0	Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes	Seite 5
5.1	Nutzung und Bebauung	Seite 5
5.2	Landschaftliche Verhältnisse und Topografie	Seite 5
5.3	Verkehr	Seite 5
5.4	Ver- und Entsorgung	Seite 5
6.0	Städtebauliche Planung	Seite 5
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	Seite 5
6.2	Städtebauliches Konzept	Seite 5
6.3	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	Seite 6
7.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
7.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
7.2.1	Zahl der Vollgeschosse und Höhenbegrenzung	Seite 6
7.2.2	Grundfläche/Grundflächenzahlen und Geschossflächen/Geschossflächenzahlen	Seite 6
7.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude	Seite 7
7.2.4	Bauweise	Seite 7
7.2.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	Seite 7
7.2.6	Bergbau	Seite 7
8.0	Grünordnung und Freiflächenkonzept	Seite 7
9.0	Erschließung und Bodenordnung	Seite 8
10.0	Ver- und Entsorgung	Seite 8
11.0	Altlasten	Seite 9
12.0	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	Seite 9
12.1	Beschreibung der Planung	Seite 9
12.1.1	Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes	Seite 9
12.1.2	Ergebnis der Prüfung anderw. Planungsmöglichk.	Seite 9
12.1.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite 9
12.2	Umweltprüfung	Seite 9
12.2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	Seite 9
12.2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	Seite 9
12.2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten	Seite 10
12.3	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	Seite 10
12.3.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	Seite 10
12.3.2	Baubedingte Wirkfaktoren	Seite 10
12.3.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Seite 10
12.4	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	Seite 10
12.4.1	Darstellung der festgelegten Ziele	Seite 10
12.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	Seite 10
12.5.1	Schutzgut Mensch	Seite 10

12.5.2	Schutzgut Tiere	Seite 11
12.5.3	Schutzgut Pflanzen	Seite 11
12.5.4	Schutzgut Boden	Seite 11
12.5.5	Schutzgut Wasser	Seite 11
12.5.6	Schutzgut Klima/Luft	Seite 11
12.5.7	Schutzgut Landschaft	Seite 11
12.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Seite 11
12.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Seite 11
12.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	Seite 12
12.6.1	Schutzgut Mensch	Seite 12
12.6.2	Schutzgut Tiere	Seite 12
12.6.3	Schutzgut Pflanzen	Seite 12
12.6.4	Schutzgut Boden	Seite 12
12.6.5	Schutzgut Wasser	Seite 12
12.6.6	Schutzgut Klima/Luft	Seite 12
12.6.7	Schutzgut Landschaft	Seite 12
12.6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Seite 12
12.6.9	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	Seite 12
12.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Seite 13
12.7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Seite 13
12.7.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	Seite 13
12.7.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	Seite 13
12.7.4	Ausgleichsmaßnahmen	Seite 13
12.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt	Seite 14
12.9	Zusammenfassung	Seite 14
12.10	Erklärung zum Umweltbericht	Seite 14
13.0	Städtebauliche Daten	Seite 15
14.0	Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO	Seite 15
14.1	Dachform	Seite 15
14.2	Dachbegrünung	Seite 15
14.3	Äußere Gestaltung	Seite 16
14.4	Versiegelungsgrad von befestigten Flächen	Seite 16
14.5	Vorgärten	Seite 16
14.6	Geländemodulierungen	Seite 16
14.7	Regenwasserbehandlung	Seite 16
14.8	Antennen	Seite 16
14.9	Freileitungen	Seite 17
14.10	Ordnungswidrigkeiten	Seite 17
15.0	Träger öffentlicher Belange	Seite 18

## Anlagen:

Bebauungsplan (Lageplan)  
 Abgrenzungsplan  
 Gemeins. Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen,  
 in der Fassung vom 28.08.2002 (Ausschnitt)  
 Gemeins. Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen,  
 13. Änderung Entwurf vom 31.1.2005 (Ausschnitt)  
 Landschaftsplan (Ausschnitt) in der Fassung vom 28.08.2005

## 1.0 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Aalen an der Saarstraße ca. 1.000 m vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet hat eine **Fläche** von **ca. 0,61 ha**. Die Plangeietsgrenze verläuft im Einzelnen:

im **Osten** entlang der Westgrenze des Flurstücks 1307/1, entlang des westlichen Straßenrandes der Saarstraße und entlang der Ostgrenze des Flst.1312/1,

im **Süden** entlang der Südgrenze des Flst.1312/1 und der Nordgrenze des öffentlichen Fußweges auf dem Flurstück Nr. 1312/1,

im **Westen** entlang den Ostgrenzen der Flurstücke 1318/1 und 1309,

im **Norden** auf der Verbindungslinie des südwestlichen bzw. südöstlichen Grenzpunktes der Flurstücke 1308/1 und 1307/3 sowie entlang der Südgrenzen der Flurstücke 1307/3, und 1307/1.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß wurde das Baugebiet erweitert, die genaue Abgrenzung ist im Abgrenzungsplan (Anlage) dargestellt.

## 2.0 Erfordernis der Planaufstellung, Vorgeschichte und bisheriger Planungs- und Verfahrensverlauf

Der südliche Teil der Kernstadt Aalen ist durch seine landschaftlich reizvolle Lage unterhalb des Albraufs ein beliebter Wohnstandort. Hier besteht, wie im gesamten übrigen Kernstadtgebiet, trotz rückläufiger Bautätigkeit, eine große Nachfrage nach Bauland, die im Moment nicht befriedigt werden kann. Dies wurde besonders deutlich, als im Vorfeld der Gemeinderatssitzung im Juli 2004 ein Pressebericht über das Vorhaben in den örtlichen Zeitungen erschien. In der Folge dieser Berichte meldete sich beim Grundstückseigentümer eine Vielzahl von Interessenten. Eine Ausweisung von Baumöglichkeiten ist aufgrund der Zentralität des Standortes, der günstigen Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßensystem und der Nähe zu den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet West und in Unterkochen aus stadtstrukturellen und ökologischen Gründen sinnvoll. Das Baugebiet bildet eine Baulücke in einem bereits vor ca. 30 Jahren vollständig bebauten Bereich. Nach dem Gebot des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ (§ 1a BauGB) können durch die Nachverdichtung zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die Inanspruchnahme weiterer wertvoller Außenbereichsgrundstücke für neue Baugrundstücke kann reduziert und die vorhandene Infrastruktur durch die geplante Nachverdichtung besser genutzt werden.

Bereits im Jahre 1980 wurde im Rahmen einer beabsichtigten Bebauungsplanänderung der Bereich zwischen Saarstraße, Warthelandstraße, Egerlandstraße und Masurenstraße überplant. Diese Planung sah eine 2-geschossige Bebauung des jetzigen Planungsgebietes auf beiden Hangseiten vor. Am 29.08.1980 wurde vom Gemeinderat der Stadt Aalen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluß). Die Träger öffentlicher Belange, gehört im Juni 1980, hatten keine Einwände. Am 1. Juli 1980 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) statt. Die Bürger sprachen sich gegen eine Bebauung in der geplanten Höhe und Verdichtung aus, äußerten aber gleichzeitig, dass sie nichts gegen eine Bebauung hätten, die sich in die Umgebung einfügt. Da sich die Eigentümer der sich im Planungsbereich befindlichen Flurstücke Nr. 1310, 1311 und 1312 nicht einigten, wurde das Verfahren nicht zu Ende geführt.

Im Jahr 2003 stellten die Aalener Immobiliengesellschaft und Herr Michael Ernst, Inhaber der oben genannten Flurstücke, gemeinsam Überlegungen für eine Bebauung an. Das Architekturbüro Franke + Widmaier aus Aalen wurde mit der Planung beauftragt. In zwei Vorgesprächen mit Herrn Baubürgermeister Steinbach wurde festgelegt, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Aalen und der Aalener Immobiliengesellschaft eingeleitet wird.

Am 22.07.2004 wurde vom Gemeinderat der Stadt Aalen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Saarstraße zur Änderung des Bebauungsplanes VII-06 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet 07-06/-7 beschlossen. In der Beschlussvorlage waren die Flurstücke 1308 und 1307/2 noch nicht im Plangebiet enthalten. Auf Wunsch der Inhaber wurden die beiden vorgenannten Flurstücke in das Plangebiet einbezogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 26. Juli bis 20. September 2004 statt. Am 2. November 2004 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Am 24.02.2005 billigte der Gemeinderat der Stadt Aalen die Entwürfe des Bebauungsplanes und die Satzung über örtliche Bauvorschriften. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand vom 21.03.2005 – 22.04.2005 statt.

### 3.0 Rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "VII-06 Saarstraße" vom 13.05.1953. Für den gesamten südlichen Bereich des Plangebietes (Flst. 1310, 1311 und 1312) mit einer Fläche von ca. 0,46 ha gilt die Festsetzung „Bauverbot“, der nördliche Teilbereich (Flst. 1308 und 1307/2), mit einer Fläche von 0,15 ha ist festgesetzt als bebaubare Grundstücksfläche.

Die Grundstücke 1310, 1311 und 1312 befinden sich im Eigentum der Aalener Immobiliengesellschaft, 1308 und 1307/2 im Privatbesitz, 1304, 1312/1 und 1322 (Teilfläche) im Eigentum der Stadt.

### 4.0 Einordnung in die vorbereitende Bauleitplanung

#### 4.1 Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen

Der Gemeinsame **Flächennutzungsplan** (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen (Aalen –Essingen - Hüttlingen), einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP / s. Anlage), ist am 28.08.2002 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet „Bereich westlich der Saarstraße“, Plan Nr. 07-06/7, im wesentlichen folgende Darstellungen (s. Anlage):

Der nördliche Teilbereich zwischen den Wohngebäuden Saarstr. 12 und Egerlandstr. 25, ist als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Der südlich anschließende unbebaute Bereich bis zum Weg (Flst. 1312/1) stellt ein ehemaliges Steinbruchgelände dar und ist gem. Bebauungsplan „Saarstraße“ (Plan Nr. VII-06) von 1953 als Grünfläche mit ca. 0,47 ha dargestellt. Aufgrund des markanten Gehölzbestandes ist die Festlegung dieser Freifläche als geschützter Grünbestand (AA-Süd 01) vorgesehen; damit soll ein innerörtlicher Freiraum rechtlich gesichert werden (s.a. LP-Erläuterungsbericht, S. 356).

Außerdem wird das Plangebiet noch von einem ehemaligen Bergabbaugbiet berührt.

#### 4.2 Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen im „Bereich westlich der Saarstraße“ (13. FNP-Änderung) – Begründung -

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Plan Nr. 07-06/7) vom 31.01.2005 ausgeführt (s. Kap. 2.o) sollen neue städtebauliche Ziele verfolgt werden, die eine Planänderung zur Folge haben: Die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Kernstadt Aalen einerseits sowie das Interesse der Eigentümer an der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke andererseits sind Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch zu berücksichtigen sind. Die Schließung von geeigneten innerstädtischen Baulücken entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine entsprechende Abwägung muß vorgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen wird daher im „Bereich westlich der Saarstraße“ in Aalen-Kernstadt geändert und an den Bebauungsplan (Plan Nr. 07-06/7) angepasst; dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der geänderte Flächennutzungsplan (s. Anlage: 13. FNP-Änderung/Entwurf vom 25.01.2005) enthält im „Bereich westlich der Saarstraße“ eine geplante neue Wohnbaufläche (W) mit ca. 0,29 ha.

Die Grünfläche wird entsprechend reduziert. Der „geplante geschützte Grünbestand“ wird nicht weiterverfolgt. Die Sicherung des restlichen Gehölzbestandes erfolgt im Bebauungsplan mittels grünordnerischer Festsetzungen (Pflanzbindungen).

#### 4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das südliche Plangebiet als „Geplanter Geschützter Grünbereich“ G AA –Süd – 01 – Freifläche mit Gehölzbeständen zwischen Egerlandstraße im Westen und Saarstraße im Osten“ dargestellt. Der Erläuterungsbericht führt dazu aus, „Innerhalb der Wohnbebauung westlich der Saarstraße befindet sich eine größere unbebaute Fläche mit ausgedehnten Gehölzbeständen. Die gesamte Freifläche soll als innerörtlicher Freiraum rechtlich gesichert werden.“

## **5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

### **5.1 Nutzung und Bebauung**

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes wurde bis Mitte des 20. Jahrhunderts Sandstein abgebaut. Später wurde das Gelände als Garten genutzt, bevor es weitgehend sich selbst überlassen wurde und nun geprägt ist durch ein waldartiges Feldgehölz.

Der nördliche Planbereich wird als Hausgarten genutzt.

Das Planungsgebiet ist unbebaut. An seiner Südostecke führt ein Treppenaufgang zu dem südlich verlaufenden Fußweg.

Das gesamte Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben.

### **5.2 Landschaftliche Verhältnisse und Topografie**

Das Plangebiet liegt an einem Nordhang, der sich vom Altrauf in Richtung Stadtgebiet erstreckt. Durch den Sandsteinabbau entstand im Plangebiet eine Mulde mit einem nach Norden steil abfallenden Hang und einem flacheren, nach Norden ansteigenden Gegenhang.

### **5.3 Verkehr**

Das Plangebiet liegt mit seiner östlichen Begrenzung an der Saarstraße. Nördlich verläuft ein Fußweg, der über einen Treppenaufgang an die Saarstraße angebunden ist.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist aus den bestehenden Leitungsnetzen in der Saarstraße möglich. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der Saarstraße angeschlossen werden. Es ist vorgesehen, einen privaten Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Aalen bzw. den Stadtwerken und den Grundstückseigentümern abzuschließen.

## **6.0 Städtebauliche Planung**

### **6.1 Städtebauliche Zielsetzung**

- Schließung der Baulücke im Straßenraum der Saarstraße durch ein Gebäude.
- Nachverdichtung des bebauten Siedlungsraumes durch Einfügung von 6-7 weiteren Einzel- bzw. Doppelhäusern in die vorhandene Siedlungsstruktur.
- Größtmögliche Schonung des bestehenden Naturraumes.
- Dauerhafte Sicherung des naturbelassenen Grünbestandes auf der Nordseite des Plangebietes.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die neuen 6-7 Gebäude einfühlsam in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen. Das Gebäude im Osten schließt die Lücke in der Bebauung an der Saarstraße. Eine Bebauung des Nordhanges ist aus Gründen der ungünstigen Belichtung und Besonnung der neuen Gebäude nicht sinnvoll. Daher werden 3 Häuser an dem Südhang südlich der Erschließungsstraße, 2-3 weitere Gebäude auf der Kuppe im Norden angeordnet. Die Gebäudestellung ist im Hinblick auf die Tatsache, dass in den Monaten mit tiefem Sonnenstand die Grundstücke durch den Gegenhang verschattet werden, so gewählt, dass die Besonnung von Westen am Nachmittag gewährleistet ist.

Der Naturraum im Süden und Südwesten des Plangebietes wird in seiner jetzigen Naturbelassung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben und gesichert. Beispielhaft soll hier ein Wohngebiet ausgewiesen werden, wo direkt auf den Hausgrundstücken ursprünglicher Naturraum geschützt und dauerhaft gesichert wird.

Im Südosten des Plangebietes war offenbar ein Straßenanschluß an die Saarstraße geplant. Da dieser nicht notwendig ist, wird das Flst. 1315/2 durch Verlängerung der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur Saarstraße abgerundet. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Der bestehende Treppenaufgang wird als Bestandteil des öffentlichen Fußwegnetzes erhalten und planungsrechtlich gesichert.

### **6.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Das Gebäude im Osten des Plangebietes kann direkt von der Saarstraße aus erschlossen werden.

Die 6-7 Gebäude im Gebietsinneren werden durch eine 5 m breite Privatstraße, im Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, erschlossen. Aufgrund der Höhenverhältnisse kann diese Verkehrsfläche nicht direkt im Bereich der Nordgrenze des Bebauungsgebietes an die Saarstraße angebunden werden, da die Steigung im ersten Drittel der Straße zu steil würde. Im Einmündungsbereich an der Saarstraße ist diese private Verkehrsfläche so aufgeweitet, dass ein Fahrzeug bei Gegenverkehr warten kann, ohne auf der Saarstraße den fließenden Verkehr zu behindern.

Im Nordosten des Plangebietes sind 3 Besucherstellplätze geplant. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Verkehrsfläche ist aus topografischen Gründen aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht vorgesehen. Deshalb ist an der Saarstraße eine Fläche für Müllbehälter ausgewiesen.

## **7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem Gebietscharakter entsprechend ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Um das Wohnen im Plangebiet von jeglichen Störfaktoren fernzuhalten, sind Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Zahl der Vollgeschosse und Höhenbegrenzung**

Um den Erfordernissen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und eine wirtschaftliche Bauweise zu ermöglichen, wird im gesamten Baugebiet eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.

Während diese Festsetzung für das östliche Haus an der Saarstraße genügt, sind für die 5 Baugrundstücke im Gebietsinneren weitergehende Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe notwendig, um zu verhindern, dass die Gebäude sich gegenseitig zu stark verschatten.

Aus diesem Grund werden hier maximale Gebäudehöhen von 7,50 m, maximale Traufhöhen von 6,00 m, bezogen auf die festgesetzte Erdgeschoß - Fußbodenhöhe, festgesetzt. Um eine optimale Einbindung der Gebäude in das bestehende Gelände zu erreichen, wird für alle Häuser die Erdgeschoß – Fußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

#### **7.2.2 Grundfläche/Grundflächenzahlen und Geschossflächen/Geschossflächenzahlen**

Dem bauleitplanerischen Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgend und im Hinblick auf eine maßvolle Verdichtung wurde für das Planungsgebiet eine geringfügig höhere Ausnutzung der Baufläche festgesetzt als bei der Umgebungsbebauung vorhanden ist. Dies ist auch insofern erforderlich, da der Grünflächenanteil pro Grundstück, der nicht zur Anrechnung der Grund- und Geschossfläche herangezogen werden kann, bei den südlichen Bauplätzen zwischen 40 % und 60 % liegt. Als Höchstgrenzen werden gem. § 14 Bau NVO für die Geschossflächenzahl (GRZ)= 0,35, für die Grundflächenzahl (GFZ)= 0,70 festgesetzt.

### 7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu erreichen und um zu gewährleisten, dass Doppelhäuser mit beiderseits angeordneten Grenzgaragen möglich sind, werden im Gebietsinneren zwei durchgehende überbaubare Flächen festgesetzt. Eine weitere überbaubare Fläche für ein Einzel- oder Doppelhaus befindet sich an der Saarstraße.

Die Gebäude im Süden sind durch den Gegenhang teilweise verschattet. Die Drehung der Gebäudehaupttrichtung führt zu einer Verstaffelung der Baukörper und ermöglicht eine bessere Besonnung, vor allem von Westen. Alle anderen Gebäuderichtungen orientieren sich an den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. privaten Erschließungsflächen.

### 7.2.4 Bauweise

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend und um unterschiedliche und wirtschaftliche Bauformen zu ermöglichen, sind im gesamten Plangebiet sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

### 7.2.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Der Gebietscharakter ist geprägt von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Aus diesem Grund, und weil die reduzierte Verkehrserschließungsfläche und die begrenzten Möglichkeiten, auf den Baugrundstücken PKW-Stellplätze und Garagen unterzubringen, wird im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass pro Einzel- oder Doppelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind.

### 7.2.6 Bergbau

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südöstliche Bereich des Plangebietes als Bergschadensgebiet gekennzeichnet.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg teilt dazu mit: „Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des ehemaligen Bergbaubereichs „Stuferzgrube Wilhelm“. Nach den im Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg vorliegenden Unterlagen erstreckt sich der alte Abbau bis in den südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1312. Allerdings ist der Verlauf der Abbaugrenze nicht sicher festgelegt, da dieser Bereich bereits Anfang des 19. Jahrhunderts abgebaut wurde.

Weitere Erkenntnisse liegen der Bergbaubehörde nicht vor. Über mögliche Einwirkungen des Altbergbaus können daher keine Aussagen getroffen werden. Dies gilt im übrigen für die bestehende Bebauung südlich des Plangebietes gleichermaßen.“

Die aktuelle Aussage des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weicht vom Flächennutzungsplan insofern ab, als nur noch das Flurstück 1312 in der vermuteten ehemaligen Abbaufäche liegt.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die tatsächliche Grenze der ehemaligen Abbaufäche nicht eindeutig festgelegt werden kann, wird für die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche festgesetzt, dass das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg am Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben zu beteiligen ist und den Planunterlagen ein Gutachten zur Beurteilung des Baugrundes im Hinblick auf mögliche bergbauliche Einwirkungen vorzulegen ist.

## 8.0 Grünordnung und Freiflächenkonzept

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen..

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 1a BauGB zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Um diesen Zielvorgaben gerecht zu werden beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen:

- im Süden des Plangebietes ist eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese dient zum Schutz und zur Erhaltung der sich darauf befindlichen Biotopfläche.
- Innerhalb dieser Maßnahmenfläche wird der Erhalt und die Ersatzvornahme von wichtigen Einzelbäumen festgesetzt. Darüber hinaus werden dort Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern sowie Zwischenlagerung und sonstige Inanspruchnahme (z.B. durch Baustellenbetrieb) ausgeschlossen.
- Zur besseren Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sowie private Grünflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Grünordnungsplan mit Abhandlung der Eingriffs-Ausgleichsproblematik nach § 1a BauGB und nach § 8a BNatschG erstellt worden. Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet durch die genannten Maßnahmen nicht ausgleichbar. Nach der Bilanzierung im Grünordnungsplan (GOP) sind externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 0,4 ha erforderlich. Diese Ausgleichsmaßnahmen stehen im Verbund mit anderen vorgesehenen Maßnahmen im Heuchelbachtal.

Die Belange des Grünordnungsplanes sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

## 9.0 Erschließung und Bodenordnung

Das Baugrundstück im Osten des Plangebietes liegt direkt an der Saarstrasse und kann von dort aus erschlossen werden.

Die Baugrundstücke im Gebietsinneren werden durch eine private Stichstraße, die an die Saarstraße anbindet, erschlossen. Dafür wird ein 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Aufweitung im Einmündungsbereich zur Saarstrasse festgesetzt. Der im Südosten des Baugebietes bestehende Treppenweg wird als Bestandteil des öffentlichen Fußwegnetzes erhalten und planungsrechtlich gesichert. Da sich sämtliche Baugrundstücke und die zur Herstellung der privaten Erschließungsflächen notwendigen Grundstücke im Privateigentum befinden, wird die Bodenordnung privatrechtlich geregelt.

## 10.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann aus dem bestehenden Leitungsnetz in der Saarstraße mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden.

Der bestehende Mischwasserkanal in der Saarstraße ist ausreichend dimensioniert und kann das zusätzliche Abwasser aus dem Plangebiet aufnehmen.

Eine zusätzliche Belastung des städtischen Abwassernetzes mit Niederschlagswasser ist jedoch zu vermeiden. Daher ist die Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken notwendig.

Um eine Reduktion der Abwässer für das gesamte Plangebiet zu erreichen, wurde festgelegt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen durch geeignete Maßnahmen zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluß zu verzögern ist. Die Pufferung der Regenwassermenge kann über Dachbegrünungen, Zisternen mit gedrosseltem Abfluß, Versickerungsmulden und Regenwasserteiche erreicht werden. Auch eine Nutzung des Niederschlagswassers als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Dächer mit einer Dachneigung bis 15 ° sind im gesamten Plangebiet extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten dürfen auf höchstens 75 % der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrassen) herzustellen. Sie sollten nach Möglichkeit in die angrenzende Vegetationsfläche durch Versickerung entwässert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Baugrundstücken breitflächig über die belebten Bodenschichten zu versickern oder gepuffert der Kanalisation zuzuleiten. (zusätzlich sh. Ziff. 2.4 der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften)

Da am Ende der Stichstraße, die das Plangebiet erschließt, keine für die Müllabfuhr ausreichende Wendemöglichkeit vorgesehen ist, ist im Einmündungsbereich in die Saarstraße ein Sammelplatz für Müllbehälter vorgesehen.

## **11.0 Altlasten**

Ein Hinweis auf Altlasten im Planungsgebiet liegt nicht vor.

## **12.0 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB**

### **12.1 Beschreibung der Planung**

#### **12.1.1 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes**

Der Bebauungsplan "Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße " sieht eine Bebauung der Flurstücke 1310, 1311 und 1312 sowie der Flurstücke 1307/2 und des südlichen Teils des Flurstücks 1308 entlang der Saarstraße mit insgesamt 6-7 Wohngebäuden vor. Die genannten Grundstücke bilden derzeit eine Baulücke mit bis zu 15 m hohem, waldartigen, struktur- und artenreichen Feldgehölz und Obstbäumen im westlichen Bereich in der bereits seit ca. 30 Jahren bestehenden Wohnbebauung. Zur Durchführung des Vorhabens ist eine Erschließung der Flurstücke notwendig.

#### **12.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld wurde u.a. vorgeschlagen, die Bebauung mit nur 2 Häusern durchzuführen. Dies ist jedoch aus ökonomischer Sicht nicht sinnvoll. Eine Erschließung des Plangebietes an anderer Stelle ist nicht möglich.

#### **12.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Bauliche Nutzung	Allg. Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse II mit Höhenbegrenzung	
Grundflächenzahl	0,35
Geschossflächenzahl	0,70
Höhe der baul. Anlagen	max. 7,50 m
Dachform	1 Gebäude Satteldach 30°-45°, im nördlichen Planbereich keine Festsetzung
Garagen	1-geschossig
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser

## **12.2 Umweltprüfung**

### **12.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Die durchgeführten Untersuchungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-06/7. Es wurden floristische und faunistische Bestandserhebungen durchgeführt.

### **12.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Bei der vorgenommenen Umweltprüfung wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes floristische Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Im Plangebiet wurde bereits im April 2004 eine floristische Voruntersuchung durch das Büro Schnitzler, Aalen vorgenommen. Beide Untersuchungen kommen zu einem ähnlichen Ergebnis.

Eine faunistische Untersuchung in Bezug auf Fledermäuse wurde vom Büro Umwelt- und Landschaftsplanung, Dr. Schliebe, 86650 Wemding durchgeführt.

Untersuchungen der Geologie und des Bodens wurden vom Büro Geotechnik Aalen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet zur Bebauung geeignet ist.

Weiterhin wurden die Klimadaten des Raumes Aalen herangezogen.

### **12.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

## **12.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

### **12.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Bei Umsetzung der Planung werden insgesamt 6 - 7 Wohngebäude in eine ringsum bestehende Wohnbebauung eingefügt. Beeinträchtigungen auf das bestehende Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

### **12.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

Zeitlich begrenzte Beeinträchtigung durch Lärmentwicklung und Baustellenverkehr.

### **12.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Beeinflussung durch Lärm und Lichteinwirkung, sowie Benutzung der Gartenanteile auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## **12.4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

### **12.4.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im FNP mit integriertem Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen in der wirksam gewordenen Fassung vom 28.08.2002 im Bereich AA-Süd 01 als Grünfläche mit zu schützendem Grünbestand dargestellt.

Nach dem Landschaftsplan soll die gesamte Freifläche als innerörtlicher Freiraum rechtlich gesichert werden.

Gem. § 2 Satz 4 BauGB sind bei Vorliegen von Landschaftsplänen die dort gemachten Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen. Im Landschaftsplan mit Wirksamkeit vom 28.08.2002 ist jedoch nur der Hinweis enthalten, dass das Plangebiet als innerörtlicher Freiraum gem. § 25 NatSchG rechtlich gesichert werden soll.

Eine genauere Bestandsaufnahme im Rahmen des Landschaftsplanes liegt nicht vor.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist es notwendig im Parallelverfahren den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern.

## **12.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **12.5.1 Schutzgut Mensch**

Im Plangebiet sind keine Ansiedlungen von Menschen vorhanden. Rings um das Plangebiet besteht eine Wohnbebauung seit ca. 30 Jahren.

Das Plangebiet ist in Privatbesitz und steht für Naherholung nicht zur Verfügung.

### **12.5.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet wurde auf mögliche Fledermausvorkommen untersucht mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet als Jagdrevier und als Flugstraße genutzt wird. Eine Quartierfunktion für Fledermäuse wurde gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz BnatSchG nicht nachgewiesen.

Von einem privaten Naturschutzverband (ANO) wurde auf im Plangebiet vorkommende Wildbienenarten hingewiesen. Aus dem Nachweis der von ANO genannten Arten ergeben sich keine besonderen Schutzaufgaben für das Gebiet.

### **12.5.3 Schutzgut Pflanzen**

Im Rahmen des Grünordnungsplanes (siehe 12.2) wurde eine floristische Untersuchung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme ist im Grünordnungsplan dargestellt. Besonders schützenswerte Pflanzen oder Pflanzen, die in der Roten Liste aufgeführt sind, wurden nicht festgestellt. Durch die Einstellung des Abbaus von Sand bzw. Sandsteinen auf dem Plangebiet vor ca. 50 Jahren konnte sich ein bis zu 15 m hohes, waldartiges, strukturreiches und artenreiches Feldgehölz entwickeln, welches kaum menschlichen Einflüssen unterlegen war. Offensichtlich erfolgt die Nutzung als Streuobstwiese im westlichen Bereich nicht mehr.

### **12.5.4 Schutzgut Boden**

Über der Abbaufäche hat im Laufe der Jahre die Bildung einer Bodenschicht stattgefunden. Auf diesem Boden steht das beschriebene Feldgehölz.

### **12.5.5 Schutzgut Wasser**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach dem geologischen Gutachten vom 28.12.2004 wurden Probebohrungen bis in 4,50 m Tiefe durchgeführt. In keinem der Aufschlusspunkte wurden Anzeichen für Grund – oder Schichtwasser festgestellt.

### **12.5.6 Schutzgut Klima/Luft**

Pflanzenbestände filtern Staub aus der Luft und tragen durch Verdunstung und Verschattung zur Abkühlung bei. Weiterhin findet die Bildung von Sauerstoff statt. Der Pflanzenbestand hat für das Kleinklima im Gebiet Bedeutung, ist jedoch für die Umgebung auf Grund der geringen Größe für das Klima nur von untergeordneter Bedeutung.

Durchschnittliche Jahrestemperatur ca. 7 - 8° C

Mittlere jährl. Niederschlagssumme ca. 800 - 850 mm.

### **12.5.7 Schutzgut Landschaft**

Der Gehölzbestand mit einer Höhe bis zu 15 m steht teilweise auf einer kleinen Geländekuppe und prägt damit die nähere Umgebung. Der Bestand ist aus größerer Entfernung erkennbar und hat somit eine gewisse Fernwirkung.

### **12.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **12.5.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter finden vor allem im Plangebiet selbst statt. Durch die Lage inmitten eines großen Wohngebietes ist eine gewisse Isolierung vorhanden, so dass eine Vernetzung bzw. Wechselwirkung zu anderen Gebieten in der Umgebung nur teilweise gegeben ist.

(z.B. für Vogelarten, Fledermäuse, Samenanflug...)

## **12.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **12.6.1 Schutzgut Mensch**

Eine Nutzung zur Naherholung findet im Plangebiet nicht statt. Bei Umsetzung der Planung sind, ausgenommen während der Bauzeit, keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **12.6.2 Schutzgut Tiere**

Durch die teilweise Bebauung des Plangebietes gehen Lebensräume von Tieren verloren. Die Funktion des Plangebietes als Jagdhabitat von Fledermäusen wird beeinträchtigt, geht aber nicht vollständig verloren.

### **12.6.3 Schutzgut Pflanzen**

Rodung von ca. 1630 m<sup>2</sup> eines waldähnlichen, stark strukturiertem, artenreichen Pflanzen-bestandes. Wegfall bzw. Reduzierung von Standortmöglichkeiten einzelner Pflanzenarten.

### **12.6.4 Schutzgut Boden**

Versiegelung von Teilbereichen des Plangebietes durch Bebauung und Straßenbau.(ca. 37%)  
Allg. Wohngebiet WA = 3.616 m<sup>2</sup> x GRZ 0,35 = 1.266 m<sup>2</sup> + 50 % max. zulässige Überschreitung gem. BauNVO für Nebenanlagen usw. = 633 m<sup>2</sup>, insg. 1.899 m<sup>2</sup>, Straßenfläche = 392 m<sup>2</sup>, insg. = max. 2.291 m<sup>2</sup> versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen.  
Gesamtfläche ca. 6.150 m<sup>2</sup>.

### **12.6.5 Schutzgut Wasser**

Durch teilweise Versiegelung und den Wegfall eines Teils des Bewuchses wird die Rückhaltefähigkeit und die Speicherfähigkeit des Bodens reduziert. Abführung von anfallendem Niederschlagswasser in das Abwassernetz nach Pufferung.

### **12.6.6 Schutzgut Klima/Luft**

Reduzierung der Filterwirkung sowie der Verdunstung, Wasserrückhaltung und Verschattung.

### **12.6.7 Schutzgut Landschaft**

Prägendes Element innerhalb eines Wohngebietes wird durch die Rodung eines größeren Teilbereiches reduziert und verliert somit an Wirkung. Die Fernwirkung geht geringfügig verloren, da der zu erhaltende Baumbestand im höheren Teil des Plangebietes steht.

### **12.6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **12.6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Durchführung der Planung**

Im Bebauungsplan VII-6, rechtsgültig seit 13.05.1953 ist der südliche Teil des Plangebietes mit einem Bauverbot belegt. Der aktuelle Zustand (Baumbestand) der Grundstücke 1310, 1311 und 1312 ist planungsrechtlich durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan nicht gesichert.

Bei Durchführung der Planung wird in den Bestand eingegriffen. Vernetzungsbeziehungen und Lebensräume, sowie vielfältige Strukturen innerhalb des Plangebietes werden verändert. Ein großer Teil des Plangebietes erhält jedoch einen planungsrechtlichen Schutzstatus als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, so dass ca. 30 % der Gesamtfläche des Plangebietes langfristig im Bestand erhalten bleiben. Der Druck auf diese Schutzfläche durch die Bebauung nimmt zu und wird den Lebensraum einiger Arten (vor allem Tiere) beeinträchtigen.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Wird die Planung nicht umgesetzt, so könnte die Entwicklung der Bestände im Plangebiet ungestört weitergehen. Es ist davon auszugehen, dass sich am Südhang eine Waldgesellschaft etabliert.

Es sind viele Sämlinge hauptsächlich von Ahornen und Eschen vorhanden, so dass sich ein Laubholzbestand entwickeln könnte.

Durch die fehlende rechtliche Sicherung des Bestandes sind jedoch eingreifende Veränderungen (z.B. Rodung) im Plangebiet möglich.

## **12.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **12.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Neben Geboten im B-Plan bzw. Grünordnungsplan zur Baumpflanzung und sonstigen Pflanzgeboten (nur in geringem Maß möglich) wird die Pufferung und Versickerung von Niederschlagswasser von nur leicht verschmutzten Dach- und Hofflächen in Grünbereiche bzw. über zwangsentleerende Zisternen/Gründächer und/oder die Nutzung als Gießwasser vorgeschlagen. Begrünung von Garagendächern, sowie von Dachflächen mit einer Neigung bis 15° als Puffer von anfallendem Niederschlagswasser. Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen mit reduziertem Abfluss. Weiterhin sollen, soweit als möglich, Fassadenbegrünungen ausgeführt werden.

### **12.7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Wird die Planung umgesetzt werden ca. 60 % des Plangebietes nachhaltig verändert. Dies betrifft vor allem die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Tierlebensräume werden reduziert, Vernetzungsbeziehungen innerhalb des Bestandes werden beeinträchtigt. Die geplante Nutzung beeinträchtigt die verbleibende Schutzfläche durch Verlärmung, Beleuchtung usw. Rückzugsgebiete von Tieren werden verringert.

### **12.7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation**

Die Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensation wurde im Grünordnungsplan vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die Eingriffe im Plangebiet nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen extern durchgeführt werden müssen.

### **12.7.4 Ausgleichsmaßnahmen**

Neben Festsetzungen im Grünordnungsplan wird folgende Maßnahme zur Kompensation vorgeschlagen:

#### **Ausgleich der Defizite**

Im Bereich des Heuchelbachtals sind vom Vorhabensträger als externe Ausgleichsflächen nachfolgende Flächen erworben worden: Flst. 1463, 1464/1 und 1464/2 Wiesengrundstücke mit insg. ca. 4031 m<sup>2</sup>. Diese liegen im Bereich AA-Süd 03 (siehe Landschaftsplan) und grenzen an bestehende Strukturen (Baumhecken).

Als Ausgleich werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Umwandlung der intensiv genutzten Wiesen in extensiv genutztes Grünland, Anpflanzung von linienförmigen Gehölzstrukturen.

Damit werden die unvermeidlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktion des Plangebietes als Jagdhabitat für Fledermäuse kompensiert. Weiterhin werden die durch die Maßnahmen unvermeidlichen Eingriffe in die Vegetation kompensiert.

## **12.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Die Einhaltung und Umsetzung der einschlägigen Vorschriften und Forderungen aus der Bauleitplanung sind von der verantwortlichen Bauleitung zu überprüfen und entsprechend umzusetzen. Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans durch das Ordnungs- und Bauordnungsamt der Stadt Aalen.

## **12.9 Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Auswirkungen können durch Schutz-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insgesamt soweit kompensiert werden, dass voraussichtlich keine dauerhaft nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Im einzelnen ergeben sich, kurz gefasst, folgende wesentliche Umweltauswirkungen des Vorhabens:

Auswirkungen auf den Menschen sind bauzeitlich befristet und ergeben sich für die benachbarten Anwohner aus dem Baubetrieb (Baustellenverkehr, Einsatz von Baumaschinen u.ä.)

Auf Tiere und Pflanzen ergeben sich in erster Linie Auswirkungen aus der Überbauung von gegenwärtig naturnahen Flächen und den damit verbundenen Lebensraumverlusten. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich gegenwärtig hauptsächlich Gehölzbestände, die in einem Umfang von rd. 0,4 ha beseitigt werden.

Auf Grund von Hinweisen aus der Bevölkerung bezüglich dem Vorkommen von Fledermäusen im geplanten Baugebiet wurde im Frühjahr 2005 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Es zeigte sich, dass das Gebiet von mehreren Arten als Jagdlebensraum genutzt wird; Quartiere wurden im Gebiet nicht nachgewiesen. Auch im Bereich eines größtenteils verschütteten Stolleineingangs auf der Südseite des Plangebietes fanden sich keine Hinweise auf ein- oder ausfliegende Fledermäuse. Der südliche Teil des Plangebietes wird von Baumaßnahmen im übrigen nicht berührt.

Eingriffe i.S. der Naturschutzgesetzgebung, d.h. die Lebensraumverluste für Tiere und Pflanzen, werden durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen im Rahmen des Grünordnungsplanes kompensiert. Es werden sowohl Maßnahmen innerhalb des Baugebietes als auch auf einer externen Fläche (rd. 0,4 ha) durchgeführt. Die geplanten Maßnahmen orientieren sich an den im Plangebiet verloren gehenden ökologischen Funktionen.

Böden werden in einem Umfang von rd. 0,23 ha versiegelt bzw. teilversiegelt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Grundwasservorkommen wurden im Rahmen durchgeführter Baugrunduntersuchungen bis in eine Bohrungstiefe von rd. 4,5 m nicht angetroffen.

Auswirkungen auf das Klima sind nur kleinräumig durch den Verlust von Gehölzen im Planungsgebiet zu erwarten. Eine klimatische Außenwirkung hat das Gebiet auf Grund seiner geringen Ausdehnung wahrscheinlich nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter, beispielsweise archäologische Denkmale, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **12.10. Erklärung zum Umweltbericht**

### **12.10.1 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Auf die Darstellung des Plangebietes mit seiner Wertigkeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde hingewiesen.

Die im Gutachten über die Fledermäuse getroffenen Aussagen über Ausgleichsmaßnahmen beim geplanten Eingriff werden entsprechend in geeigneten Biotopen umgesetzt.

#### 12.10.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Ergebnisse liegen vor, Berücksichtigungen und Umsetzung sind im B-Plan und GOP, sowie im Anhang (Erwiderungen zu den Stellungnahmen ... ) dargestellt.

#### 12.10.3 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

siehe 12.10.2

### 13.0 Städtebauliche Daten

<b>Plangebiet</b>	6156 m <sup>2</sup>	100,00%
<b>Baugebiet (WA) einschl. privater Erschließungsfläche</b>	4137 m <sup>2</sup>	67,20%
<b>Verkehrsflächen</b>		
Fußwege	101 m <sup>2</sup>	
Verkehrsgrün	60 m <sup>2</sup>	
	<u>161 m<sup>2</sup></u>	2,60%
<b>Versorgungsflächen (Müll)</b>	12 m <sup>2</sup>	0,20%
<b>Private Grünflächen</b>		
Maßnahmenflächen	1622 m <sup>2</sup>	
flächenh. Pflanzbindung und Pflanzgebote	193 m <sup>2</sup>	
sonstige private Grünflächen	26	
	<u>1846 m<sup>2</sup></u>	30,00%

### 14.0 Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

#### 14.1 Dachform

Die Umgebungsbebauung außerhalb des Plangebietes Bauung weist Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen auf.

Um das Straßenbild der Saarstraße mit ihrer durch Satteldächer geprägten Bauung ohne Störung zu ergänzen wird für das Gebäude im Osten des Plangebietes ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Im gesamten übrigen Plangebiet wird für die Hauptbaukörper keine Dachform und Dachneigung festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass der Architektur mit modernen Bauformen mehr Spielraum eingeräumt wird.

Ortsbilduntypische Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Wo im Plan Dachformen und Dachneigungen festgesetzt sind, gelten sie auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen Flachdächer und Pultdächer mit bis zu 15° Dachneigung zulässig.

#### 14.2 Dachbegrünung

Grünordnerische Belange und die Notwendigkeit der Regenwasserrückhaltung führten zur Festsetzung, dass Dächer bis 15 ° Dachneigung - auch bei Carports und Garagen - mindestens extensiv begrünt werden.

### **14.3 Äußere Gestaltung**

Das Ziel, im Plangebiet eine harmonische Gestaltung der Baukörper zu erreichen, führte zu gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Dachlandschaft der umliegenden Bebauung ist geprägt von ruhigen, ungestörten Dachflächen. Im Hinblick auf die Nutzung von Dachgeschossen sind allerdings Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte unverzichtbar. Dachgauben und Dacheinschnitte sind daher bei Dachneigungen über 30 ° unter Festsetzungen der Maximallänge und der Minimalabstände von First, Traufe und Ortgängen zulässig. Um zu unruhige Dachflächen zu vermeiden, sind Dachgauben und Dacheinschnitte auf der gleichen Dachseite unzulässig. Querbauten müssen die gleiche Dachneigung haben wie das Hauptgebäude. Glänzende Materialien sind mit Ausnahme von Energieanlagen ( Solarkollektoren, Photovoltaikmodule etc.) unzulässig.

### **14.4 Versiegelungsgrad von befestigten Flächen**

Zur Vermeidung bzw. Verringerung des Oberflächenwasserabflusses, sowie zur Verringerung des erforderlichen Zisternenvolumens bzw. der Versickerungsanlagen ist es zweckmäßig, den zulässigen Versiegelungsgrad befestigter Flächen und Wege zu beschränken: offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen deshalb nur auf maximal ¾ ihrer Fläche (= 75 %) versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

### **14.5 Vorgärten**

Typisch für den Umgebungscharakter sind gärtnerisch gestaltete Vorgärten. Dieser Charakter sollte weitgehend erhalten werden. Der Notwendigkeit, in dem Grundstückstreifen zwischen Verkehrsfläche und der Gebäudefront notwendige Stellplätze und Garagenzufahrten anzulegen, muss allerdings auch Rechnung getragen werden.

Es wird festgesetzt, dass der nicht bebaute Grundstückstreifen zwischen der Verkehrsfläche bzw. den gemeinschaftlichen Zugangswegen und der Gebäudefront , einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens zu 60 % unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

### **14.6 Geländemodulierungen**

In geneigtem Gelände sind bei der Anlage von Gebäuden und Erschließungsanlagen Geländeänderungen unvermeidlich.

Ökologische und ökonomische Gründe sprechen für die Möglichkeit, zumindest einen Teil des beim Bau anfallenden Erdaushubs im Zuge des Erdmassenausgleichs auf dem Baugrundstück zu belassen und dort einzubauen.

Demgegenüber sollten die Gebäude möglichst harmonisch in das bestehende Gelände eingepasst werden und möglichst wenig Geländeänderungen verursachen. Überdimensionierte Aufschüttungen und Abgrabungen sind daher zu vermeiden.

Aus diesen Erwägungen heraus wurden die Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes im Baugebiet auf max. 1,0 m begrenzt.

### **14.7 Regenwasserbehandlung**

Das nur gering verschmutzte, auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluß zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 ° sowie die Anlage von sich selbst entleerenden Zisternen.

Gebäudedränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### **14.8 Antennen**

Die Häufung von Antennen und Satellitenschüsseln führen zur gestalterischen Beeinträchtigung von Gebäuden. Es wird daher festgesetzt, dass pro Gebäude nur eine Antenne auf der Dachfläche zulässig ist. Ausnahmen (z.B. aus technischen Gegebenheiten) sind möglich.

**14.9 Freileitungen**

Freileitungen sind im gesamten Gebiet aus gestalterischen Gründen unzulässig.

**14.10 Ordnungswidrigkeiten**

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO.

Aalen, den 31.01.2005/12.08.2005

**FRANKE + WIDMAIER**  
**- ARCHITEKTEN -**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Frank + Widmaier', written in a cursive, flowing style.

**15. Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte**

Regierungspräsidium Stuttgart

-Referat 21

-Referat 25

-Referat 55

-Referat 56

Ruppmannstraße 21

70565 Stuttgart

Regionalverband Ostwürttemberg

Universitätspark 1

73525 Schwäbisch Gmünd

Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereiche

-Baurecht und Naturschutz

-Umwelt und Gewerbeaufsicht

-Gesundheitsamt

Stuttgarter Str. 41

73430 Aalen

Freiwillige Feuerwehr Aalen

Bischof-Fischer-Str. 121

73430 Aalen

Regierungspräsidium Freiburg

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Albertstraße 5

79104 Freiburg

Polizeidirektion Aalen

Böhmerwaldstraße 20

73431 Aalen

Deutsche Telecom AG

T-Com, PTI 23/ Produktionsmanagement

Pfaffenweg 35

89331 Neu- Ulm

Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH

Graf von Soden Str. 7

73527 Schwäbisch Gmünd

Stadt Aalen

-Ordnungsamt

-Bauordnungsamt

-Stadtwerke Aalen GmbH

-Stadtwerke Aalen Eigenbetrieb Abwasserentsorgung

Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg ANO

Herrn Hanspeter Pfeiffer

Kälblesrainweg 112

73430 Aalen

Gemarkung: Aalen  
Flur: Aalen



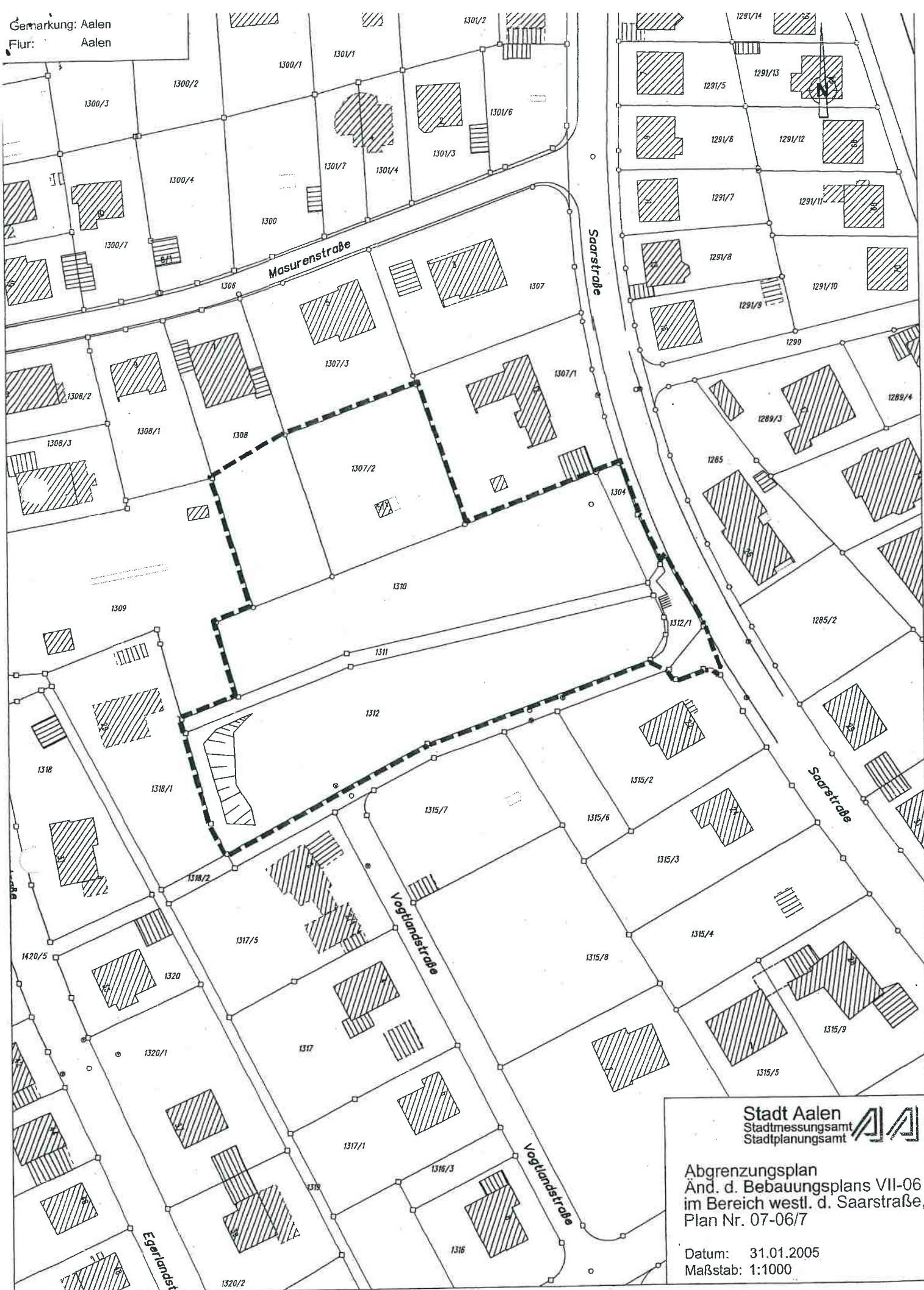
Stadt Aalen  
Stadtmessungsamt  
Stadtplanungsamt



Bebauungsplanentwurf  
Änd. des Bebbplan VII-06  
im Bereich westl. d. Saarstr.,  
Plan Nr. 07-06/7

Datum: 15.08.2005  
Maßstab: 1:750



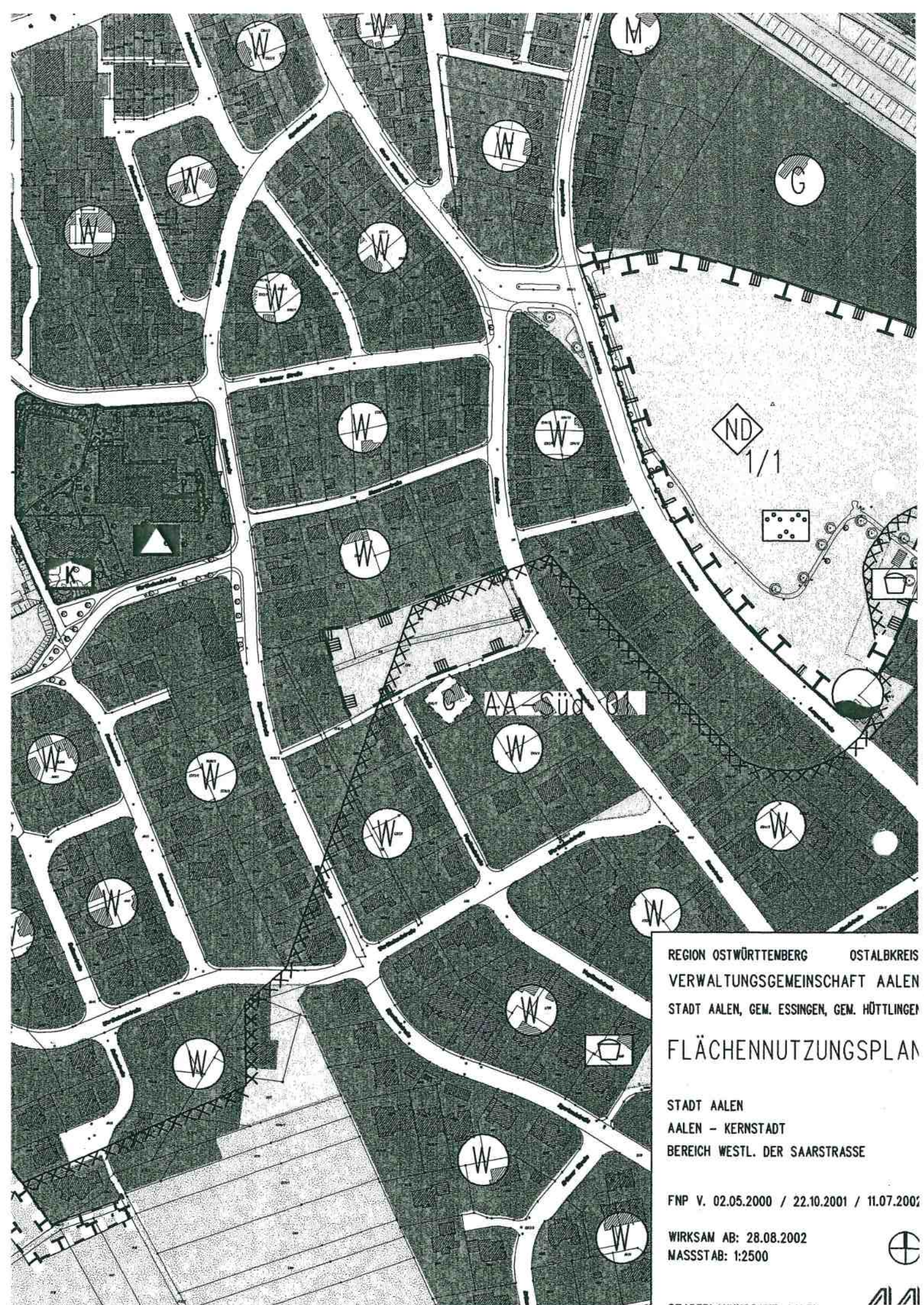


Stadt Aalen  
Stadtmessungsamt  
Stadtplanungsamt



Abgrenzungsplan  
Änd. d. Bebauungsplans VII-06  
im Bereich westl. d. Saarstraße,  
Plan Nr. 07-06/7

Datum: 31.01.2005  
Maßstab: 1:1000



AA Süd 01

REGION OSTWÜRTTEMBERG    OSTALBKREIS  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT AALEN  
STADT AALEN, GEM. ESSINGEN, GEM. HÜTTLINGEN

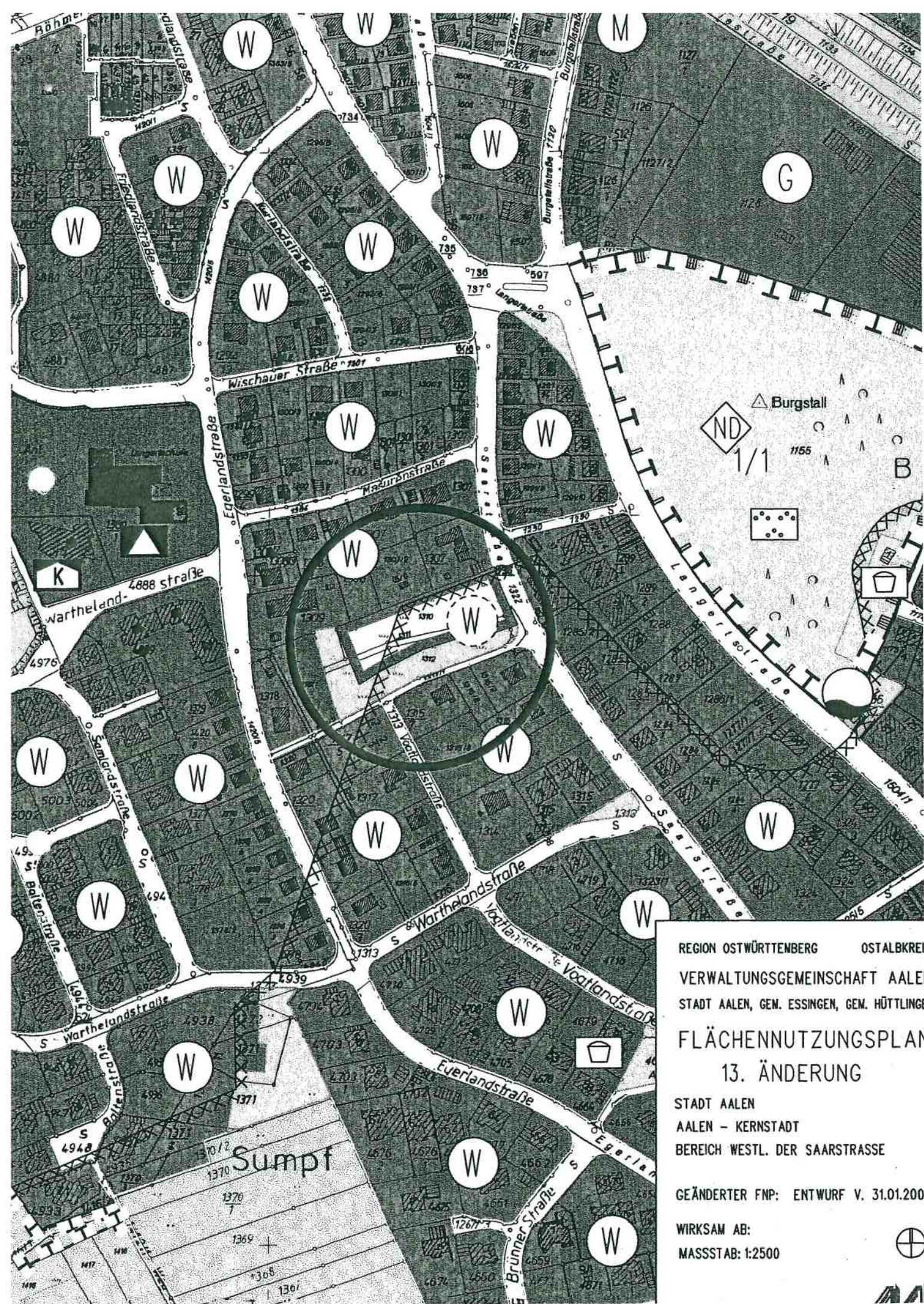
## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

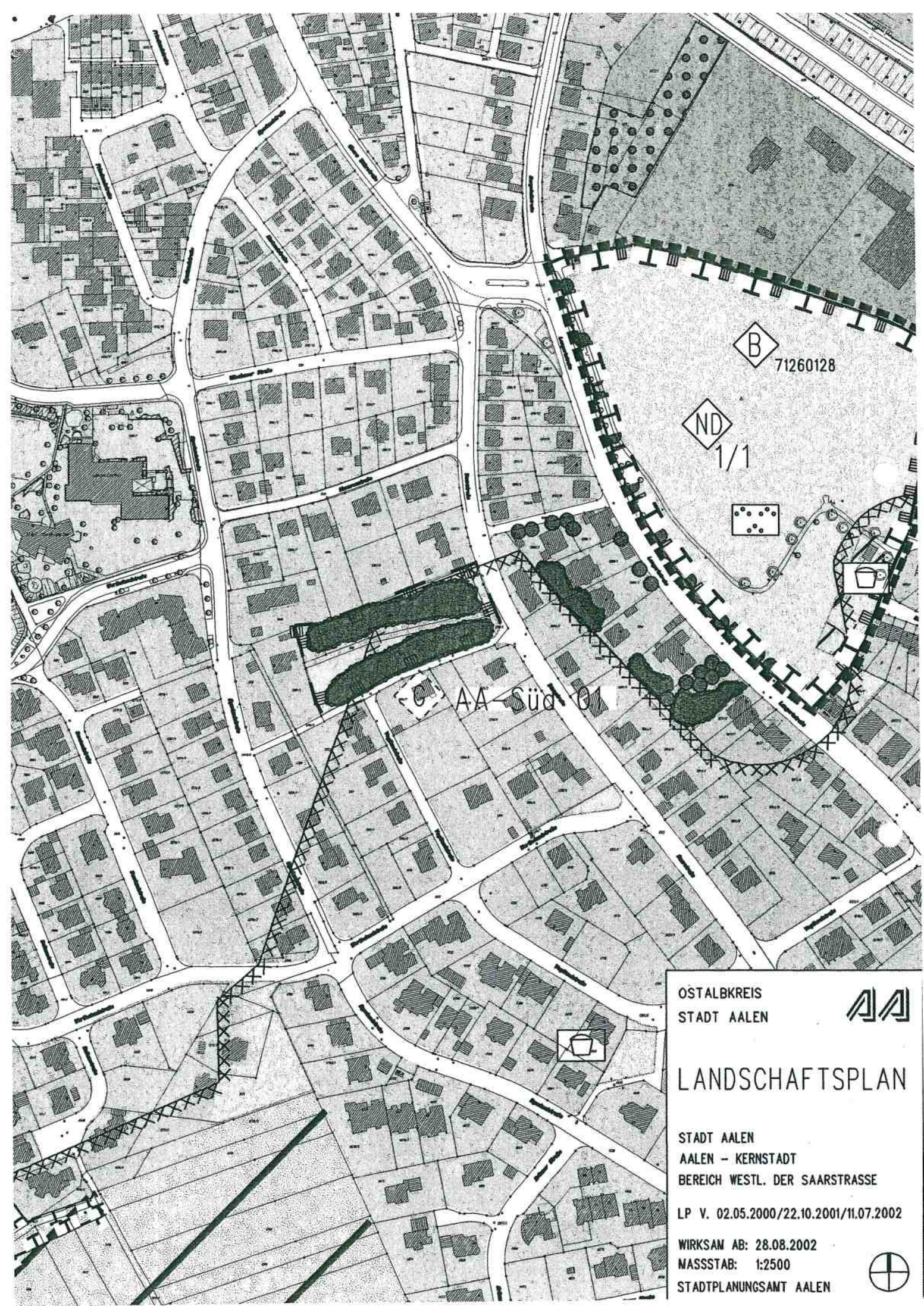
STADT AALEN  
AALEN – KERNSTADT  
BEREICH WESTL. DER SAARSTRASSE

FNP V. 02.05.2000 / 22.10.2001 / 11.07.2002

WIRKSAM AB: 28.08.2002  
MASSSTAB: 1:2500







B 71260128

ND 1/1

AA-Süd 01

OSTALBKREIS  
STADT AALEN



# LANDSCHAFTSPLAN

STADT AALEN  
AALEN - KERNSTADT  
BEREICH WESTL. DER SAARSTRASSE

LP V. 02.05.2000/22.10.2001/11.07.2002

WIRKSAM AB: 28.08.2002  
MASSSTAB: 1:2500

STADTPLANUNGSAMT AALEN



## **STADT AALEN**

## **O S T A L B K R E I S**

**Bebauungsplan zur Änderung des  
Bebauungsplanes VII-06 westlich der  
Saarstraße in Aalen-Kernstadt, Plan-Nr.  
07-06/7 und Satzung über örtliche  
Bauvorschriften für den  
Bebauungsplanbereich, Plan Nr.07-06/7  
sowie Änderung des Flächennutzungsplans  
im "Bereich westlich der Saarstraße"  
(13.FNP-Änderung)**

## **Textteil zum Grünordnungsplan**

## **E n t w u r f**

Stand 12.08.2005

Vorhabensträger: Aalener Immobiliengesellschaft mbH  
Johann-Gottfried-Pahl-Str. 4  
73430 Aalen

---

freiraum + landschaft, planung und bauleitung, peter grieser, dipl.-ing.(fh)landespflge bdla,  
hintere gasse 7, 73529 schwäbisch gmünd, tel. 07173 / 91 35 25 fax. 07173 / 91 35 26,  
e-mail: peter-grieser@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	
1.1 Festlegungen	3
1.2 Zweck des Grünordnungsplanes	3
1.3 Stellung zum Bebauungsplan	3
<b>2.0 Bestand und Bewertung</b>	
2.1 Geländebeschreibung/Topographie/Geologie im Plangebiet	3
2.2 Biotope im Plangebiet	6
2.3 Biotope in der Umgebung vom Plangebiet	6
2.3.1 Vernetzungsbeziehungen	6
2.4 Umfeld	7
<b>3.0 Konfliktanalyse</b>	
3.1 Bodenversiegelung/Wasserhaushalt	7
3.2 Ökologische Funktionen	7
3.2.1 Floristische Erhebungen	7
3.2.2 Faunistische Erhebungen	9
3.3 Lokalklima	9
3.4 Landbauliche Nutzung	10
3.5 Landschaftsbild	10
3.6 Erholungsfunktion	10
<b>4.0 Bilanzierung</b>	
4.1 Flächenbilanz vor Eingriff	10
4.2 Flächenbilanz nach Eingriff	10
4.3 Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter	11
4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	13
4.5 Ermittlung der Biotopwertdifferenz	15
4.5.1 Darstellung des Ausgleichs	15
4.6 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes	16
<b>5.0 Festsetzungen zur Eingriffs- Ausgleichsregelung</b>	
5.1 Zielsetzung	17
5.2 Hinweise/Empfehlungen	17
5.2.1 Begrünte Fassaden	18
5.2.2 Dachbegrünung	18
5.2.3 Stellplätze	18
5.3.1 Privates Pflanzgebot/Pflanzbindung	18
5.3.2 Grünflächen	20
5.3.3 Heckenpflanzung	20
5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20
5.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
<b>6.0 Schlußbetrachtung</b>	21
<b>Rechts-, und Bewertungsgrundlagen, Literaturnachweis, Anlagen</b>	22

## 1. Einleitung

Der folgende Grünordnungsplan wird zum Bebauungsplan  
" Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der  
Saarstraße" der Stadt Aalen, im Stadtteil Zochental,  
erstellt. Das Plangebiet umfasst folgende Teilbereich:  
Südlicher Teil: Flurstücke 1310, 1311 und 1312.  
Nördlicher Teil: Flurstücke 1307/2 und Teilbereich von 1308

### 1.1 Festlegungen

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ist identisch  
mit dem Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes.

### 1.2 Zweck des Grünordnungsplanes

- Minimierung der zu erwartenden Auswirkung von Bebauung  
und Erschließung auf die Leistungsfähigkeit des  
Naturhaushaltes
- Sicherung wertvoller ökologischer Bestände gegenüber der  
geplanten Bebauung
- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Schaffung von Ausgleich für die geplanten Eingriffe

### 1.3 Stellung zum Bebauungsplan

Der Maßnahmenplan und die textlichen Festsetzungen des  
Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes

## 2.0 Bestand und Bewertung

Grundlage für die im Gebiet vorkommenden Arten und  
Biotoptypen bilden die standortökologischen Faktoren und  
ihre Überprägung durch den Menschen. Naturnahe, extensive  
bzw. ungenutzte Lebensräume werden immer seltener und  
deshalb wertvoller für den Arten- und Biotopschutz. Ziel  
des Arten- und Biotopschutzes ist es deshalb, noch  
vorhandene wertvolle Biotope zu erhalten und gegebenenfalls  
Neue zu schaffen.

Vorhaben im Außenbereich, welche den Naturhaushalt und das  
Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, gelten nach  
§ 10 NatSchG als Eingriffe. Der Ausgleich von Eingriffen  
ist im § 11 NatSchG geregelt. Danach sind vermeidbare,  
erhebliche Beeinträchtigungen zu unterlassen und  
unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen.  
Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn keine  
oder keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes  
zurückbleibt und das Landschaftsbild wieder hergestellt  
oder landschaftsgerecht neu gestaltet wurde. Für nicht  
ausgleichbare Eingriffe sind ausgleichende Ersatzmaßnahmen  
im Plangebiet und auch außerhalb des Plangebietes möglich.

### 2.1 Geländeschreibung/Topographie/Geologie

#### Geländebeschreibung

Die Fläche des geplanten Baugebiets " Änderung des  
Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße " welche

über einen Boden- und Wiesenweg von der Saarstraße herzugänglich ist, ist ein ehemaliges Abbaugebiet, das entweder als Steinbruch zum Abbau von Eisensandstein oder aber als Sandgrube zur Gewinnung von Bau- oder Formsand genutzt wurde. Abbau wurde teilweise bis in die 50er Jahre des letzten Jahrhunderts betrieben.



Blick von der Saarstraße ins Plangebiet Richtung Westen



Blick aus dem Plangebiet in Richtung Saarstraße, im Hintergrund die bestehende Bebauung

Danach wurde der Betrieb ganz aufgegeben, das Gelände wurde nicht weiter benutzt. Im westlichen Teil stehen alte Obstbäume auf einem Wiesenbereich. Auf der restliche Fläche hat sich größtenteils ein reich strukturiertes, artenreiches Feldgehölz mit teilweisem Waldcharakter mit Bäumen bis ca. 15m Höhe entwickelt. Die Wiesenfläche wird/wurde extensiv bewirtschaftet.



Blick von der Westseite ins Plangebiet Richtung Ost



Blick von der Westseite nach Süden,  
im Hintergrund die bestehende Bebauung.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind große Hausgärten mit Wiesenflächen, vereinzelt mit Obstbaumbestand.

#### Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Nordhang zum Stadtgebiet Aalen und hat hauptsächlich eine west-östliche Ausrichtung. Das Gebiet selbst ist durch eine lange, hangparallele Mulde geprägt, wobei der Hang südseitig teilweise steil ist und nach der Mulde das Gelände flacher zu einer Kuppe ansteigt. Der Höhenunterschied beträgt ca. 8,00m.

#### Geologie

Das Plangebiet liegt im Brauen Jura Beta/gamma in der Eisensandsteinserie im oberen Aalenium. Hier stehen Schichten aus dunkelgrauem, sandigen, zuoberst braunem, sandfreiem Tonstein an, sowie gelbbrauner Sandstein mit rotbraunen Eisenflözen.

### 2.2 Schutzgebiete/Biotope/Status im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan(FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen, mit integriertem Landschaftsplan, mit Wirksamkeit vom 28.8.2002 enthalten. Das südliche Plangebiet im Bereich AA-Süd 01 wird als Grünfläche mit zu schützendem Grünbestand dargestellt und ist derzeit nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan VII-6, rechtsgültig seit 13.05.1953, mit einem Bauverbot belegt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist festgesetzt als bebaubare Grundstücksfläche. Nach dem Landschaftsplan soll die gesamte Freifläche als innerörtlicher Freiraum rechtlich gesichert werden.

### 2.3 Schutzgebiete/Biotope in der Umgebung

Östlich des Plangebietes liegt in ca. 100m Entfernung, getrennt durch Wohnbebauung das Schutzgebiet "Burgstall". Nach Süden endet die Wohnbebauung nach ca. 450m, es folgen Wiesenflächen, nach ca. 550m beginnt Wald. Westlich beginnen nach ca. 280m große Wiesenflächen, die über das Heuchelbachtal, welches ca. 500m vom Plangebiet entfernt liegt, weit hinaus gehen.

#### 2.3.1 Vernetzungsbeziehungen

Die umgebende Wohnbebauung wurde vor ca. 30 Jahren mit noch großen Grundstücksflächen geplant. Somit keine verdichtete Bebauung, die in den Gärten teilweise extensive Gartenstrukturen erkennen lässt. Für Vögel und Fledermäuse, sowie andere flugfähige Tierarten sind gute Vernetzungsbeziehungen zum direkten Umfeld als auch zu den Schutzgebieten in der näheren Umgebung gegeben. Für andere Tierarten sind die Vernetzungsbeziehungen direkt im Plangebiet bzw. in die angrenzenden Gärten vorhanden.

## **2.4 Umfeld**

Das Plangebiet "Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße" grenzt westlich, nördlich und südlich an bestehende Wohnbebauung. Im Osten führt die Saarstraße am Plangebiet vorbei.

## **3.0 KONFLIKTANALYSE**

Die geplanten Vorhaben im Bebauungsplan "Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße" greifen bei Realisierung massiv in die bestehenden Strukturen ein und sind im Sinne des Naturschutzes nicht konfliktfrei umzusetzen.

Der südliche Teil des Plangebietes (Flst. 1310, 1311 und 1312) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 28.08.2002 als geplanter, geschützter Grünbestand "G AA-Süd 01 Freifläche mit ausgedehnten Gehölzbeständen" dargestellt und ist derzeit mit einem Bauverbot nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan VII-6, rechtsgültig seit 13.05.1953, belegt.

Der nördliche Bereich (Hausgärten, Flst. 1307/2 und 1308)) wird im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen.

### **3.1 Bodenversiegelung/Wasserhaushalt**

Durch die Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen ergibt sich ein verstärkter oberirdischer Abfluß von Niederschlagswasser. Vor allem durch die Dachflächen und auch den notwendigen Verkehrs- und Stellplatzflächen kann es bei Regen zu großen Wassermassen führen. Maßnahmen zur Versickerung und verzögertem Abfluß des anfallenden Niederschlages aus versiegelten Flächen (Zufahrt, Hofflächen, Dachflächen) können teilweise auf dem Gelände realisiert werden.

### **3.2 Ökologische Funktionen**

Knapp 65 % der vorhandenen Fläche wird durch die geplanten Baumaßnahmen entweder überbaut, befestigt oder durch Rodungsarbeiten nachhaltig verändert. Die vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen können nicht bestehen bleiben. Durch die hohe Artenzahl und Strukturierung im Bestand ist die geplante Maßnahme als schwerer Eingriff in bestehende Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten zu betrachten.

#### **3.2.1 Floristische Erhebungen**

Insgesamt wurde das Grundstück 4 mal zur Pflanzenaufnahme begangen. Die Begehungen fanden am 09.11.2004, 04.04.2005, 28.04.2005 und am 21.06.2005 statt. Gräser wurden nicht näher bestimmt. Die Bestandsaufnahmen kamen zu folgendem Ergebnis:

**Baum-/Strauchbestand nördlich des Wiesenweges**

Acer campestre	Feldahorn	Unterholz
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis ca. 12m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuss	Unterwuchs
Crataegus monogyna	Weißdorn	Unterwuchs
Fagus sylvatica	Buche	Unterwuchs
Fraxinus excelsior	Esche	bis ca. 12m
Hedera helix	Efeu	teilw. kletternd
Juglans regia	Walnuss	Sämlinge, ca.1 m
Ligustrum vulgare	Liguster	
Prunus avium	Vogelkirsche	bis ca. 8 m
Rubus sec.	Brombeere	teilw. flächig
Rubus idaeus	Himbeere	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Holunder	

**Baum-/Strauchbestand südlich des Wiesenweges**

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Sämlinge, ca.1 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis ca. 10 m
Betula pendula	Birke	bis ca. 12 m
Corylus avellana	Haselnuss	Unterwuchs
Fraxinus excelsior	Esche	Sämlinge
Juglans regia	Walnus	Sämlinge, ca.1 m
Ligustrum vulgare	Liguster	
Prunus avium	Vogelkirsche	bis ca. 8 m
Quercus robur	Eiche	bis ca. 8 m
Rubus idaeus	Himbeere	
Rubus sec.	Brombeere	teilw. großflächig
Salix caprea	Salweide	

**Stauden im Gehölz- und Wiesenbereich, Hausgartenbereich**

Aegopodium podagraria	Giersch
Alchemilla vulgaris	Frauenmantel
Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Aquilegia vulgaris	Akelei
Bellis perennis	Gänseblümchen
Chrysosplenium oppositifolium	Milzkraut
Epilobium montanum	Berg-Weidenröschen
Fragaria vesca	Erdbeere
Galium mollugo	Wiesenlabkraut
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Ranunculus repens	Kriechender Hahnefuß
Glechoma hederaceum	Gundermann
Hedera helix	Efeu bodendeckend
Heracleum spondylium	Bärenklau
Lapsana communis	Rainkohl
Listera ovata	Eiförmiges Zweiblatt
Primula eliator	Hohe Schlüsselblume
Pulmonaria obscura	Lungenkraut
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium pratense	Rotklee
Urtica urens	Brennnessel
Veronica persica	Ehrenpreis
Vicia sepium	Vogelwicke

Hinweis: *Listera ovata* ist eine im Plangebiet vorkommende Orchideenart. Der Standort liegt in der geplanten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, somit keine Beeinträchtigung. lt. Roter Liste BW 1999 ist *Listera ovata* nicht gefährdet. Einordnung des Gesamtbestandes als Sukzessionswald aus Laubbäumen (58.10), bzw. sonst. Laubbaumbestand lt. Roter Liste Biotoptypen in BW nicht gefährdet.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgelegte Pflanzenliste über vorkommende Pflanzenarten im Plangebiet wurde bei den gemachten Begehungen überprüft und konnte nur teilweise bestätigt werden.

### 3.2.2 Faunistische Erhebungen

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Durch Stellungnahmen, Einwendungen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange wurde auf die im Plangebiet genannten vorkommenden Wildbienenarten eingegangen. Das Ergebnis ist in den Erwiderungen zu den Stellungnahmen, Einwendungen und Hinweisen der Träger öffentl. Belange und Privater Einwender ausführlich dargestellt. Keine der im Plangebiet vorkommenden Wildbienenarten ist vom Aussterben bedroht, bei einer Art ist eine Gefährdung anzunehmen.

### Fledermäuse

Eine Untersuchung über die Auswirkung des Vorhabens auf Fledermäuse wurde vom Büro Dr. Ulrich Schliebe durchgeführt.

Im Plangebiet wurden während des Untersuchungszeitraumes zur Erfassung des Artenspektrums und der Habitatfunktion mittels Detektorerfassung von Mai-Ende Juni 2005 insgesamt 4 Fledermausarten nachgewiesen.

Das Plangebiet wurde von den Fledermäusen als reines Jagdgebiet genutzt. Eine Quartierfunktion im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG wurde nicht nachgewiesen.

Es wird auf das Gutachten vom Juli 2005 verwiesen.

### 3.3 Lokalklima

Baumbestandene Wiesenflächen wirken einer Aufheizung durch Sonneneinstrahlung mit Verdunstung von Wasser und Beschattung durch die Baumkronen entgegen. Weiterhin zeichnen sich solche Flächen durch eine hohe Staubbildung aus.

Die sich nachts, hangaufwärts und in den Baumwiesen bildende Kaltluft, kann ungehindert in die tieferen Lagen der Gemeinde abfließen und trägt dort zum Luftaustausch und somit zum Wohlbefinden der Anwohner bei.

Das geplante Baugebiet liegt im Hangbereich eines vom Süden her abfallenden Hanges. Die potentiellen Kaltluftentstehungsflächen oberhalb sind teilweise bebaut. Die klimatische Bedeutung ist auf Grund der Größe des Plangebietes in Bezug zur Umgebung gering.

Mittlere Jahrestemperatur, ca. 7-8°C

mittl. jährliche Niederschlagsmenge ca. 800-850 mm.

### 3.4 Landbauliche Nutzung

Für das gesamte Baugebiet "Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße" werden ca. 0,45 ha an Flächen, die seit ca. 50 Jahren der Sukzession überlassen wurden überplant und verändert.

Landbauliche Nutzung findet oder fand im Plangebiet nur in sehr geringem Maße in Form von Streuobstanbau statt.

### 3.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, welche bereits seit ca. 30 Jahren besteht. Der Bewuchs steht teilweise auf einer Kuppe und ist durch seine Höhe mit bis zu 15m Höhe weithin erkennbar und prägt somit auch das Gebiet der Wohnbebauung.

### 3.6 Erholungsfunktion

Das Plangebiet grenzt an 3 Seiten an die bestehende Wohnbebauung, östlich führt die Saarstraße vorbei. Durchgangsmöglichkeiten sind keine vorhanden. Das Plangebiet wird zur Naherholung nicht genutzt.

## 4.0 Bilanzierung

### 4.1 Flächenbilanz vor Eingriff

Boden-Wiesenweg	ca.	164,00 qm	2,61 %
Wiesenfläche mit Streuobstbaum	ca.	712,00 qm	11,33 %
Waldartiges Feldgeölz	ca.	3.266,00 qm	51,95 %
Hausgartenbereich	Ca.	1.557,00 qm	24,76 %
Freifläche mit pflanzl. Ablagerungen	ca.	216,00 qm	3,44 %
Müllablagerungen	ca.	13,00 qm	0,21 %
Heckenstrukturen	ca.	179,00 qm	2,84 %
Gehwegfläche	ca.	115,00 qm	1,83 %
Straßenbegleitgrün	ca.	65,00 qm	1,03 %
Gesamtfläche	ca.	6.287,00 qm	100,00 %

### 4.2 Flächenbilanz nach Eingriff

Baufeld	ca.	3.616,00 qm	57,51 %
Grünflächen	ca.	145,00 qm	2,31 %
Pflanzgebot	ca.	169,00 qm	2,69 %
Geschützter Bereich	ca.	1.630,00 qm	25,92 %
Strassenbereich	ca.	378,00 qm	6,01 %
Gehwegbereich	ca.	115,00 qm	1,83 %
Parkplätze	Ca.	50,00 qm	0,80 %
Straßenbegleitgrün	ca.	65,00 qm	1,03 %
Heckenstrukturen	ca.	120,00 qm	1,90 %
Gesamtfläche	ca.	6.288,00 qm	100,00 %

#### 4.3 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Boden/Wasserhaushalt			
Eingriff	Vermeidung und Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Beurteilung
Versiegelung durch Überbauung	Maximale Versiegelung 52,5%, wasserdurchlässige Beläge, Erdmassenausgleich im Baugrundstück, Sicherung und Wiedereinbau von vorhandenem Oberboden	Ableitung des anfallenden Regenwassers in eine Zisterne. Teilweise Verwendung dieses Wassers zum Gießen. Versickerung von Oberflächenwasser aus Park- und Verkehrsflächen im Boden.	Bodenversiegelung und Wasserhaushalt können nur zum Teil durch Versickerung, wasserdurchlässige Beläge und verzögerten Wasserabfluß ausgeglichen werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Hecken Erhöhung der Rezeption und Verminderung der abzuführenden Wassermenge.  Ausgleich im Plangebiet nicht möglich!

Schutzgut Ökologische Funktionen			
Eingriff	Vermeidung und Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Beurteilung
Verlust von zusammenhängenden Baumbeständen und reichhaltigen Strukturen	Die betroffenen Bäume fallen durch die geplante Erschließung und Bebauung. Ein Erhalt ist nicht möglich.	Neupflanzung von Bäumen	Ein Teil der Fläche (Südteil) wird im FNP als zu erhaltender, schützenswerter Grünbestand ausgewiesen. Massiver flächiger Eingriff in den Bestand, der im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Die abgehenden Bäume und Sträucher können durch die vorgesehene Neupflanzung nicht ersetzt werden.  Ausgleich im Plangebiet nicht möglich!

Schutzgut Wiesen, strukturreiche Hausgartenbereiche			
Eingriff	Vermeidung und Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Beurteilung
Versiegelung durch Überbauung	Maximale Versiegelung 52,5% Notwendige Eingriffe im Gelände möglichst gering halten. (Böschungen, Straßen)	Ableitung des anfallenden Regenwassers in vorhandene Grube bzw. neue Zisterne. Teilweise Verwendung dieses wassers zum gießen. Versickerung von Oberflächenwasser aus Park- und Verkehrsflächen in den Boden.	Bodenversiegelung und Wasserhaushalt können nur zum Teil durch Versickerung, wasserdurchlässige Beläge und verzögerten Wasserabfluß ausgeglichen werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Hecken Erhöhung der Rezeption und Verminderung der abzuführenden Wassermenge  Ausgleich erfolgt

Schutzgut Hecken			
Eingriff	Vermeidung und Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Beurteilung
Heckenstrukturen			Die vorhandenen Heckenstrukturen bleiben erhalten durch Einbindung in den Schutzbereich Neupflanzung an der Westseite im nördlichen Bereich

Schutzgut Lokalklima			
Eingriff	Vermeidung und Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Beurteilung
Überbauung Fällen von Bäumen		Anpflanzung von Bäumen und Heckenstruk- turen	Das Plangebiet ist flächenmäßig zu klein um Einwirkungen auf das Lokalklima zu haben, keine Funktion als Kaltluftentsteh- ungsgebiet.

Schutzgut Landschaftsbild			
Eingriff	Vermeidung und Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz/Beurteilung
Die, im Nordbe- reich stehenden Gehölze, ca. 12m hoch, werden gerodet	Durch den dichten Bewuchs und den Vorgaben der Planung ist es nicht möglich, einzelne Bäume zu erhalten.	Anpflanzung von Bäumen und Heckenstruk- turen	Die geplanten Maßnahmen greifen flächig in einen größeren waldartigen Baumbestand ein. Durch die exponierte Lage auf der Kuppe entsteht eine Lücke im Bestand, die nicht wieder zu schließen ist.  Ausgleich im Plangebiet nicht möglich!

#### 4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation Bewertung Bestand

Biotoptyp	Nr. LFU	Biotop- grund- wert	Flächen- anteil qm	Biotopwert- punkte
Grasweg	60.25	21	164	3.444
Grünland extensiv	33.61	33	712	23.496
Hausgartenbereich	60.62	14	1.534	21.476
Hecken naturfern	44.	23	179	4.117
Sonst. Laubbaumbestand (Nördl. Bereich)	59.10	33	1.821	60.093
Sonst. Laubbaumbestand (Südl. Bereich)	59.10	33	1.444	47.652
Ablagerungs- flächen		19	229	4.351
Gehwegbereich			115	
Straßenbegleit- grün	60.50	14	65	910
<b>Gesamt</b>			<b>6.263</b>	<b>165.539</b>

### Bewertung Planung/Maßnahmen

Biotoptyp		Biotop- grund- wert	Flächen- anteil qm	Biotopwert- punkte
Voll versiegelte Flächen Bebauung**			1.899	
Strassenbereich*			393	
Gehwegbereich*			115	
Stellplätze+Müll*			50	
Hecken naturfern		23	120	2.760
Sonst. Laubbaumbestand Geschützter Bereich	59.10	33	1.632	53.856
Hausgärten, arten- und strukturreich	60.63	20	1.717	34.340
Öffentliche Grünflächen straßenbegleitend		14	153	2.142
Pflanzgebot		14	190	2.660
Einzelbäume gem. zeichnerischer festsetzung im Bebauungsplan 13 Stück, d=3 m		27	(92)	2.484
Einzelbäume pro 15 m Straßen-abwick- lung entlang Grundstück 3 Stück, d= 3 m		27	(21)	567
Einzelbäume als örtliche Bauvorschrift je 300 qm Grundstücks-fläche 4 Stück, d= 3 m		27	(28)	756
<b>Gesamt</b>			<b>6.269</b>	<b>99.565</b>

#### Anmerkung:

\* Das herangezogenen Bewertungssystem der Eingriffs-  
Ausgleichsbilanzierung des Bodenseekreises sieht keine  
Biotopwertpunkte bei versiegelten Flächen vor.

\*\* Allg. Wohngebiet WA = 3.616 qm x GRZ 0,35 = 1.266 qm  
+ 50% max. zulässige Überschreitung gem. BauNVO für  
Nebenanlagen usw. = 633 qm, insg. 1.899 qm

### Bewertung externe Ausgleichsflächen/Bestand

Biotoptyp	Nr. LfU	Biotop- grund- wert	Flächen- anteil qm	Biotopwert- punkte
Grünland intensiv	33.61	21	4.031	84.651
<b>Gesamt</b>			<b>4.031</b>	<b>84.651</b>

### Bewertung Ausgleichsmaßnahmen externe Ausgleichsflächen

Biotoptyp	Nr. LfU	Biotop- grund- wert	Flächen- anteil qm	Biotopwert- punkte
Feldgehölze	41.10	51	964	49.164
Grünlandumwandlung intensiv-extensiv	33.61	33	3.067	101.211
<b>Gesamt</b>			<b>4.031</b>	<b>150.375</b>

#### 4.5 Ermittlung der Biotopwertdifferenz

Biotopwertpunkte Bestand	165.539
Biotopwertpunkte Planung	99.565
Differenz	-65.974

Biotopwertpunkte Bestand extern	84.651
Biotopwertpunkte Planung extern	150.375
Differenz	65.724

Biotopwertdifferenz nach Ausgleichsmaßnahmen	-250
---	------

Der Eingriff in das Schutzgut Flora/Fauna ist ausgeglichen.

##### 4.5.1 Darstellung des Ausgleichs

Schutzgut	Ausgleichs- maßnahmen im Plangebiet	Zusätzl. Ausgleichs- bedarf	Ausgleichsmaß- nahmen außerhalb des Plangebietes	Ausgleich erfolgt
<b>Boden/Wasser</b>	Wasserdurch- lässige Beläge, Zisternen, versickerung von Oberflächenw asser im Boden	ja	Extensivierung von bisher intensiv genutztem Grünland	ja
<b>Flora und Fauna</b>	Pflanzung von Bäumen und Ausweisung von Pflanzge- boten	ja	Extensivierung von bisher intensiv genutztem Grünland, Pflanzung von linienförmigen Feldgehölzen in Verbindung mit den vorgesehenen Maßnahmen im Heuchelbachtal Erhöhung der Artenvielfalt	ja
<b>Biotopver- bund</b>	keine	ja	Siehe Flora und Fauna	ja
<b>Klima/Luft</b>	Gute Durchgrünung des Plangebietes Ca. 25% des Bestandes bleiben erhalten	nein	nein	ja
<b>Landschafts- bild</b>	Anpflanzung von Bäumen	ja	Anlage von linienförmigen Feldgehölzen in der offenen Landschaft	ja
<b>Naherholung</b>	keine	nein	keine	ja

#### 4.6 Ausgleichsmaßnahmen - Fazit

Schwerpunktmäßig wird bei Umsetzung der Planung in die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna und Landschaftsbild nachhaltig eingegriffen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind hauptsächlich diesen Schutzgütern zuzuordnen.

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise möglich. Der Vorhabensträger hat die zusammenhängenden Flurstücke 1463, 1464/1 und 1464/2 erworben, dies sind Wiesengrundstücke mit insg.ca. 4031 qm Fläche. Diese Flurstücke grenzen direkt an den im Landschaftsplan der Stadt Aalen ausgewiesenen Bereich AA-Süd 03 Heuchelbachtal an. Neben diesen Flurstücken sind sowohl freie Wiesenflächen als auch Streuobstwiesen vorhanden. Bleibende Defizite werden durch Maßnahmen auf diesen externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild durch Rodung eines Teils des bestehenden Baumbestandes im Plangebiet (Nordteil) wird teilweise durch die Neuanlage ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich erfolgt mit der Pflanzung von linienartigen Feldgehölzen auf den externen Ausgleichsflächen.

Der Ausgleich zum Schutzgut Boden erfolgt durch die Umwandlung von intensiv genutzten Wiesenflächen in eine extensive Nutzung.

Zum Ausgleich des Schutzgutes Flora/Fauna werden aus heimischen Bäumen und Sträuchern linienförmige, ca. 5 m breite Feldgehölze gepflanzt, die intensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen wird auf extensiv umgestellt, d.h. auf den Wiesenflächen wird zukünftig kein Dünger mehr aufgebracht. Um die Wiesen auszumagern und dadurch die Artenvielfalt zu erhöhen sollen in den ersten 3 Jahren mindestens 3 Schnitte pro Jahr durchgeführt werden. Danach 1-2 Schnitte pro Jahr. Das Mähgut ist abzufahren. Die linienförmigen Feldgehölze dienen zur Bereicherung des Landschaftsbildes und sind weiterhin Strukturen an denen sich Fledermäuse orientieren. Durch die Ausrichtung der Feldgehölze zum Heuchelbachtal werden die Fledermäuse direkt in dieses Gebiet geleitet, diese Strukturen dienen aber auch zur Biotopvernetzung und werden Teil der Gesamtmaßnahme im Bereich des Heuchelbaches.

Die Maßnahmen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Aalen, dem Landratsamt Ostalbkreis und dem Vorhabensträger festgeschrieben.

## 5.0 FESTSETZUNGEN zum GRÜNORDNUNGSPLAN / MAßNAHMEN der GRÜNORDNUNG

### 5.1 Zielsetzung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

(§5 Abs.2 Nr.10; §9 Abs. 1 Nr. 20, 25; Abs. 6,7,8 BauGB)

Der Grünordnungsplan " Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße " beinhaltet folgende Zielsetzungen:

- Schaffung eines hohen Durchgrünungsgrades mit standortgerechten Pflanzen, die bei der Verbesserung des Natur- und Landschaftsschutzes dienen
- Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen
- Beachtung des Boden- und Wasserpotentials
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Erdmassenausgleich im Baugebiet(so weit als möglich)
- wasserdurchlässige Beläge
- Die Grünflächen sollen pflegeextensiv und naturnah gestaltet sein
- Förderung der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen(z.B. Fassaden- und Dachbegrünung)
- Aufrechterhaltung und Erweiterung von Vernetzungsbeziehungen

### 5.2 Hinweise/Empfehlungen

Folgende Maßnahmen sind wünschenswert und sollten gefordert werden, um das notwendige Maß an ökologischen Funktionen im bebaubaren Bereich zu sichern. Diese sind mit dem Bauantrag durch einen aussagefähigen Gestaltungsplan nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

Bauvorlagen zum Bauantrag

(§53 Abs.3 LBO; § 1 Abs. 5; § 2 Abs.2 Satz 3; § 6 BauVorlVO  
Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, BodSchG von Baden - Württemberg vom 24. 06.1992 GBL Nr.16 S.431 wird hingewiesen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nach § 4 Abs. 2 BodSchG sind zu befolgen.  
Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

#### 5.2.1 Begrünte Fassaden §74(1) Nr.1 LBO

Die Begrünung von Fassaden dient der kleinräumigen Klimaverbesserung, der Schaffung von Lebensräumen für Tiere, dem Schutz von Gebäudeflächen und der Gestaltung. Mindestens eine Gebäude-/Garagenfläche soll mit mindestens einer Pflanze der Liste A begrünt werden.

Die Begrünung von Fassaden ist dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen durch Größe der Pflanzflächen, Rankhilfen, sowie das Wässern der Pflanzen.

#### **LISTE A**

Folgende Pflanzenarten können verwendet werden:

- Efeu, Hedera helix
- Wilder Wein, Parthenocissus in Sorten
- Clematis in Sorten
- Blauregen, Wisteria sinensis
- Polygonum aubertii, Schlingknöterich
- Kletterrosen in Sorten
- Spalierobst in Sorten
- Geißschlingen, Lonicera in Sorten

#### **5.2.2 Dachbegrünung**

Carports und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sollen mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm begrünt werden.

#### **5.2.3 Stellplätze, Garagenzufahrten, Feuerwehrrzufahrten**

Offene Stellplätze, Garagen-, Sztellplatz- und Feuerwehrrzufahrten sowie sonstige Stauräume und Hochflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

#### **5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

##### **5.3.1 Privates Pflanzgebot/Pflanzbindung**

Die im Grünordnungsplan (Bebauungsplan) dargestellten Bäume sind zu pflanzen.

Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50m sind zulässig. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Im gesamten Plangebiet sind je 300 qm volle Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Liste C mit entsprechender Wurzelraumfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Plangebiet ist auf jedem Grundstück pro 15m Straßenabwicklung bzw. Abwicklung der gemeinschaftlichen Zugangswege im Vorgartenbereich ein Baum der Pflanzenliste C mit entsprechender Wurzelraumfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Heckenpflanzungen sind nur mit geeigneten heimischen Sträuchern bzw. Ziersträuchern zulässig.

Folgende Baum- und Straucharten können zur Verwendung kommen:

## LISTE B

Weitere standort- und klimagerechte Obstsorten können  
gepflanzt werden, die nachfolgende Liste ist nur  
Beispielhaft für geeignete Obstsorten.

Obstbäume: (mind. Halbstamm, besser Hochstamm, Kronenansatz  
bei ca. 1,60 - 1,80 m.)

Äpfel	Brettacher, Alkmene, Bohnapfel, Elstar, Gewürzluiken, Gloster, Jakob Fischer, Klarapfel, Boskoop, Zabergäu Renette
Birnen	Clapp's Liebling, Conference, Frühe aus Trevoux, Tongern, Schweizer Wasserbirne
Quitten	Konstantinopeler, Apfelquitten
Kirschen	Sauerkirschen, Süßkirschen
Pflaumen	Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Reneclaude

Laubbäume im Straßenverkehrsgrün und in den Grundstücken:  
Pflanzgröße mindestens Stammumfang 18 - 20 cm und einer  
Wurzelraumfläche von mind. 12 qm:

## LISTE C

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia	Ulme

## LISTE D

als Sträucher	Haselnuß, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wildrosenarten wie Hundsrose, Weinrose, Ackerrose, Filzrose, Wildapfel, Wildbirne, Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schneeball, Pfaffenhütchen, Schlehe, Wildjohannisbeere, Faulbaum, Kreuzdorn
---------------	---

## LISTE E

als Nadelbäume	Europäische Lärche	Larix decidua
	Eibe	Taxus baccata
	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Stammumfang mind. 16 cm mit mind. 10 qm freier  
Wurzelraumfläche.

Pflanzen der Liste C sind zu verwenden.

Der Baumbestand ist gemäß Planeintrag zu erhalten. Eine Beschädigung des Stamm- und Wurzelbereiches ist unbedingt zu vermeiden. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18920 zu beachten.

### **5.3.2 Grünflächen**

Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften und zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt ab Ende Juni.  
Dünger soll nicht ausgebracht werden.

### **5.3.3 Heckenpflanzungen**

Die, gem. dem Planeintrag (Pflanzgeboten) zu pflanzenden Hecken, sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Hierbei sind Pflanzen aus der Liste D zu verwenden. Die Hecken sind in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,00 m zu pflanzen in der Maßnahmenfläche M 2 einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m.

### **5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 60 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und einheimischen standortgerechten Sträuchern (z.B. Hasel, Schlehe, Liguster, eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Hundsrose, Kreuzdorn, wolliger Schneeball etc.) in Form freiwachsender Hecken (Pflanzabstand 1m x 1m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Koniferen, Schnitthecken und bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

### **5.5 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Die im Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein seit Jahrzehnten sich selbst überlassenes Biotop. Dieses ist in seiner Art zu schützen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern sowie Zwischenlagerung und sonstige Inanspruchnahme (z.B. Baustellenbetrieb) sind auf dieser Fläche nicht zulässig. Die bestehenden Einzelbäume (siehe Planeintrag) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

## 6.0 Schlußbetrachtung

Durch die Erschließung und Bebauung des Baugebiets "Änderung des Bebauungsplanes VII-06 westlich der Saarstraße " wird in ein stark strukturiertes Gelände mit teilweise waldartigem Baumbestand sowie in Wiesenbereiche mit Streuobstresten eingegriffen.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmöglichkeiten sind im Planungsbereich nur begrenzt möglich. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann in dem Plangebiet für den geplanten Eingriff somit nur begrenzt Ausgleich geschaffen werden.

Eine Minderung des Eingriffs im Gelände erfolgt durch die Festlegung eines Schutzbereiches im Plangebiet. Der Schutzbereich umfasst zum größten Teil den im südlichen Bereich vorhandenen Bestand, welcher in seiner Form dort erhalten bleibt.

Vernetzungsbeziehungen vor allem innerhalb des Plangebietes werden reduziert. Die geplante Bepflanzung kann die entstehende Lücke im Pflanzenbestand nicht ersetzen.

Der geplante Eingriff in das Landschaftsbild ist mit den beschriebenen Maßnahmen im Plangebiet nur teilweise auszugleichen.

Nach der Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ist eine externe Ausgleichsfläche mit dort durchzuführenden Maßnahmen notwendig. Diese Ausgleichsflächen wurden im Bereich des Heuchelbachtals gefunden und können in die dort vorgesehenen Gesamtmaßnahmen der Stadt Aalen eingegliedert werden.

Die Ausgleichsflächen wurden vom Vorhabensträger erworben, die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag festgeschrieben.

Durch die Schaffung linienförmiger Gehölzstrukturen werden Fledermäuse in neue Jagdgebiete geleitet, Vernetzungsbeziehungen werden geschaffen.

Die geplanten Eingriffe werden durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen.

aufgestellt: 31.01.2005 / 12.08.2005

freiraum + landschaft

planung und bauleitung

peter grieser dipl.-ing.(fh)landespflege

mitglied bdla

hintere gasse 7

73529 schw.gmünd-bargau

tel. 07173 / 91 35 25

fax.07173 / 91 35 26

e-mail:peter-grieser@t-online.de



## Rechtsgrundlagen

Es liegen folgende Bestimmungen in der neuesten Fassung zugrunde:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO	Landesbauordnung
PlanZVO	Planzeichenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NatSchG	Naturschutzgesetz BW
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
der Stadt Aalen rechtswirksam seit 28.08.2002

## Bewertungsgrundlagen

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung  
Bewertungssystem und Ökokonto im Bodenseekreis  
Biotopwertliste  
Literaturnachweis: [www.bodenseekreis.de/668.0.html](http://www.bodenseekreis.de/668.0.html)

## Literaturnachweis

Rote Liste Baden-Württemberg 1999  
Rote Liste Biotoptypen in Baden-Württemberg  
Farn- und Blütenpflanzen in Baden-Württemberg