

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Ortsteil Oggenhausen

Baubereichsplan 22.00

**Begründung**

Stand: 14.03.2014

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

zum

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**

gemäß § 13a BauGB

**„Zöschinger Weg“**

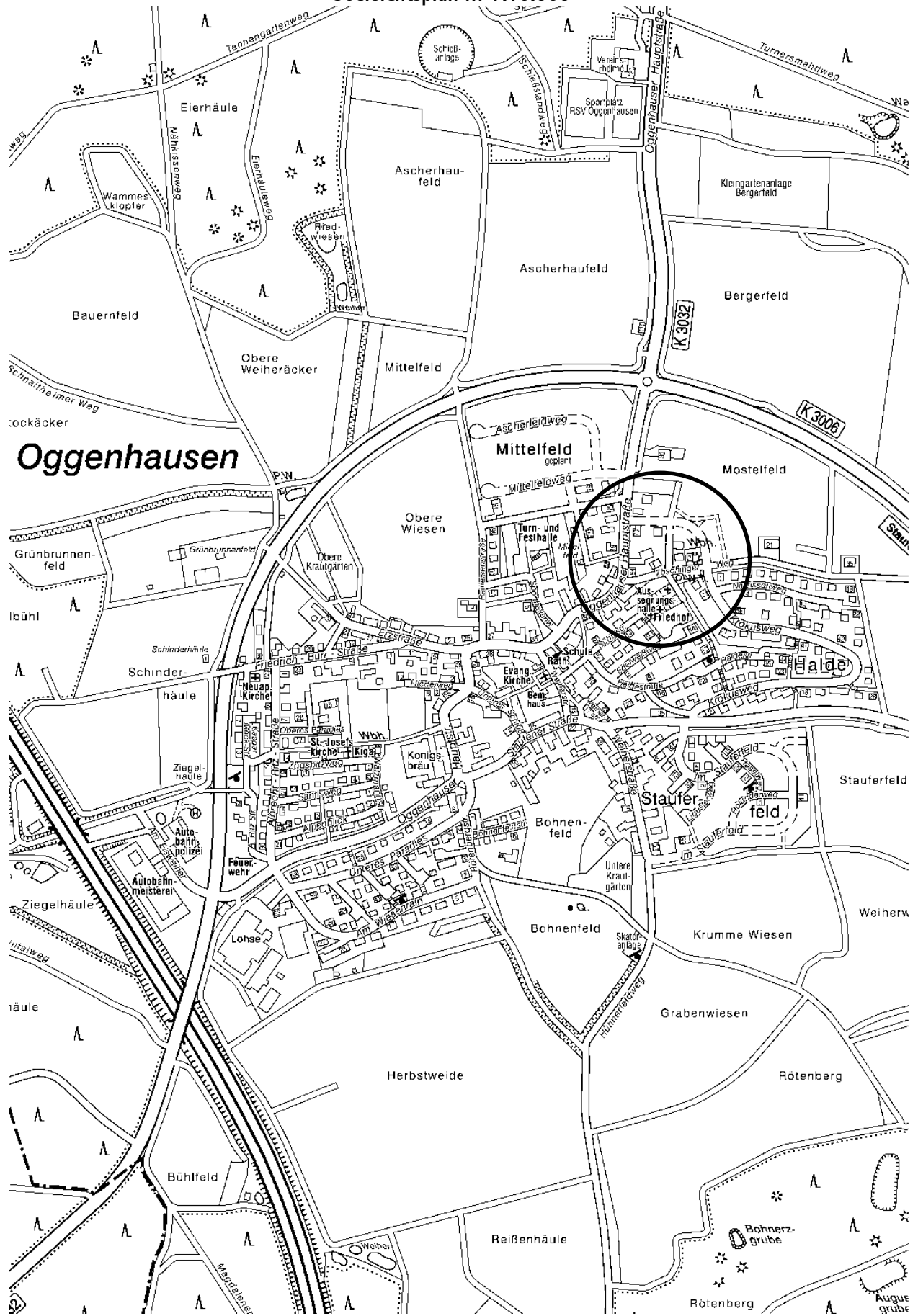


**Stadt Heidenheim**  
Stadtentwicklung  
Städtebauliche Planung  
und Umwelt

## Inhaltsverzeichnis

<b>Übersichtsplan M 1:10.000</b>	Seite 2
<b>1. Begründung</b>	Seite 3
1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	Seite 3
1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
1.3 Heutiger Zustand	Seite 4
1.4 Geltendes Recht, andere Planungen	Seite 4
1.5 Erschließung	
1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr	Seite 4
1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	Seite 5
1.5.3 Fuß- und Radwege	Seite 5
1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	Seite 5
1.5.5 Landwirtschaftlicher Verkehr	Seite 5
1.6 Versorgung	Seite 6
1.7 Abwasserbeseitigung	Seite 6
1.8 Müllentsorgung	Seite 6
1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.9.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 6
1.9.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
1.9.3 Bauweise und Stellung der Gebäude	Seite 7
1.9.4 Sonstige Nutzungen	Seite 8
1.10 Örtliche Bauvorschriften	Seite 8
1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 8
1.12 Sozialplan	Seite 8
1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	Seite 8
1.14 Kosten	Seite 9
1.15 Statistik	Seite 9

### Übersichtsplan M 1:10.000



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

### **1.1 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Neben der bestehenden Verkehrsanbindung des Baugebiets Halde-Ost im Süden an die Staufener Straße ist auch eine nördliche Anbindung an die Oggenhauser Hauptstraße dringend erforderlich.

Die im Bebauungsplan „Halde-Ost“ aus dem Jahr 1980 ursprünglich geplante Führung über den Zöschinger Weg konnte nicht verwirklicht werden, da der damalige Eigentümer des Grundstücks Oggenhauser Hauptstraße 62 nicht bereit war, die für den Straßenausbau notwendige Fläche zur Verfügung zu stellen. Die daraufhin vorgenommene Bebauungsplanänderung sah vor, den Krokusweg östlich des Trinkwasserbehälters (Flurstück 2338) vorbeizuführen und über den Landwirtschaftsweg (Flurstück 2914) zwischen den Gebäuden Nr. 70 und 72 in die Oggenhauser Straße einmünden zu lassen. Durch einen Eigentümerwechsel zum Ende des Bebauungsplanverfahrens wäre auch diese Lösung inzwischen nur über ein Enteignungsverfahren realisierbar.

Nachdem das Grundstück Oggenhauser Hauptstraße 62 einen neuen Eigentümer hat und dieser bereit ist, die für den Ausbau des Zöschinger Wegs erforderliche Fläche zu verkaufen, ist die Anbindung des Krokuswegs an die Oggenhauser Hauptstraße über den Zöschinger Weg wie ursprünglich geplant, aber in einer etwas reduzierten Breite nun möglich. Die veränderten Verkehrsbeziehungen wirken sich teilweise auch auf die angrenzenden Grundstücke aus.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2022 sieht eine geänderte Flächennutzung östlich der Oggenhauser Hauptstraße nördlich des Zöschinger Wegs vor. Anstelle der im Flächennutzungsplan 2005 dargestellten gemischten Baufläche ist künftig hier Wohnbaufläche vorgesehen.

Nördlich des Wendehammers Edelweißweg ist im Bebauungsplan „Halde-West“ aus dem Jahr 1977 eine Erweiterung des Friedhofs nach Süden enthalten. Diese Erweiterung ist nicht mehr erforderlich. Eine neue Nutzung, die sich in erster Linie an der angrenzenden Wohnnutzung orientiert, bietet sich an und ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Die Änderungen der betroffenen Bebauungspläne werden somit notwendig und werden mit diesem Bebauungsplan durchgeführt. Der Bebauungsplan „Halde-Ost (Bereich Zöschinger Weg) – Nördlich des Wasserturms“ ist von der Änderung im Bereich nördlich und östlich des Zöschinger Wegs nicht betroffen und bleibt deshalb in seiner heutigen Form bestehen.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs vom 12.04.2013 hat der Gemeinderat am 25.06.2013 die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Bekanntgabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden.

### **1.2 Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Oggenhausen auf einer Höhe zwischen ca. 594 m und 599 m ü. NN. Es handelt sich dabei nördlich des Zöschinger Wegs um eine nahezu ebene Fläche. Der südliche Bereich fällt leicht nach Süden ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1280/1, 1305, 1306, 1307, 1308, 1308/1, 1309, 1309/1, 1312, 1918, 1919 (teilweise), 2348,

die Fläche für Versorgungseinrichtungen mit der Flurstücksnummer 2331 sowie die Verkehrs- und Grünflächen mit den Flurstücksnummern 1 (teilweise), 1315, 1333/3, 1969 (teilweise), 1970 (teilweise), 1999 (teilweise), 2005, 2007, 2016 (teilweise), 2330, 2332, 2333, 2347, 2914 (teilweise).

### **1.3 Heutiger Zustand**

Die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen mit überwiegend bebauten und wenigen unbebauten Wohn- und Mischgebietsflächen um den zentral gelegenen, das Ortsbild prägenden Wasserturm. Im südlichen Planbereich befinden sich der Friedhof und eine freie, mit wenigen Gehölzen besetzte Grünfläche im Anschluss an das Wohngebiet Halde-West. Ein vom Wasserturm nach Süden verlaufender, mit Bäumen besetzter Grünzug trennt die Wohngebiete Halde-West und Halde-Ost. Frühere Landwirtschaftswege dienen derzeit als Verkehrsflächen und sind größtenteils unzureichend und nur provisorisch ausgebaut.

### **1.4 Geltendes Recht, andere Planungen**

Der zur Zeit noch rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim vom 23.03.1994 stellt im Bereich des Bebauungsplans entlang der Oggenhauser Hauptstraße gemischte Bauflächen und östlich davon angrenzend Wohnbauflächen dar. Der Friedhof ist als Grünfläche im Flächennutzungsplan enthalten. Die Fläche südlich des Friedhofs ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Da der Entwurf des Flächennutzungsplans 2022 östlich der Oggenhauser Hauptstraße bereits Wohnbauflächen darstellt, sind die rechtlichen Anforderungen entsprechend den Vorschriften erfüllt.

Durch den Bebauungsplan sind die qualifizierten Bebauungspläne „Halde West“ aus dem Jahr 1977, „Halde-Ost“ aus dem Jahr 1980 und „Halde-Ost (Bereich Zöschinger-Weg) – Nördlich des Wasserturms“ aus dem Jahr 1991 betroffen. Der Bebauungsplan „Mittelfeld“ aus dem Jahr 1996, der Gewerbegebiete ausweist, grenzt punktuell im Nordwesten an. Für den Bereich westlich der Oggenhauser Hauptstraße setzt der Ortsbauplan aus dem Jahr 1930 lediglich eine Baugrenze fest.

Der gesamte Planbereich befindet sich in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 – in Kraft getreten am 15.01.1978 – ist bei der künftigen Bodennutzung zu beachten.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster für Heidenheim sind Teilbereiche der Grundstücke Oggenhauser Hauptstraße 60 und 62/1 als Altstandort mit Handlungsbedarf für orientierende Untersuchungen gekennzeichnet. Diese Untersuchungen beauftragt üblicherweise das Landratsamt gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG bei einer Nutzungsänderung.

Wegen der Betroffenheit des Friedhofs ist das Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (BestattG) von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

### **1.5 Erschließung**

#### **1.5.1 Kraftfahrzeugverkehr**

Wie einleitend erläutert wurde, wird das Wohngebiet Halde-Ost künftig, wie der Bebauungsplan „Halde-Ost“ aus dem Jahr 1980 dies vorsah, über den Zöschinger Weg an die Oggenhauser

Hauptstraße angebunden. Anstelle der ursprünglichen Planung mit einer 6,0 m breiten Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen ist von der Oggenhauser Hauptstraße bis zur Einmündung des Narzissenwegs in den Krokusweg eine nur noch 5,5 m bzw. 6,0 m breite Verkehrsfläche geplant. Ob diese Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich oder als Tempo-30-Zone ausgebaut wird, regelt der Bebauungsplan nicht. Dies erfolgt im Rahmen der Straßenplanung und durch eine verkehrsrechtliche Anordnung. Dies gilt auch für die bisher nach Norden geplante Verlängerung des Krokuswegs östlich vorbei am Wasserbehälter der Stadtwerke mit dem Anschluss an die Oggenhauser Hauptstraße über den Landwirtschaftsweg zwischen den Gebäuden Nr. 70 und 72. Aufgrund der planerisch geänderten Verkehrsführung kann auf die bisher geplante 6,0 m breite Straße mit einem einseitigen 1,5 m breiten Gehweg im Bereich des heutigen Landwirtschaftswegs (Flurstück 2914) verzichtet werden. Auch wenn für diese Straße die bisher geplante Funktion als Erschließung für das Wohngebiet Halde-Ost künftig nicht mehr vorliegt, wird eine Verbreiterung des bestehenden, nur 3,5 m breiten Feldwegs notwendig, um der Erschließungsfunktion gerecht zu werden. Eine Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ist ausreichend. Auch hier erfolgt die Planung und Ausgestaltung der Verkehrsfläche in Verbindung mit einer verkehrsrechtlichen Anordnung.

Der von Norden nach Süden verlaufende Abschnitt des Zöschinger Wegs führt heute schon bis zum Ende des Friedhofs. Eine ausreichend große Wendemöglichkeit ist hier bereits vorhanden. Die drei geplanten neuen Wohngrundstücke am Ende des Edelweißwegs können vom Wendehammer aus erschlossen werden. Geplant ist aber die Verlängerung der Friedhofszufahrt um ca. 10 m nach Süden. Das östliche der drei geplanten Wohngrundstücke am Edelweißweg kann so zusätzlich von Norden erschlossen werden. Für Müllfahrzeuge ist diese Wendemöglichkeit allerdings nicht ausreichend. Die Müllabfuhr kann für diese drei Grundstücke ausschließlich über den Edelweißweg erfolgen.

Alle Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung der maßgebenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften so geplant und ausgeführt, dass sie allen notwendigen verkehrlichen Anforderungen gerecht werden.

### **1.5.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl im Umfeld des Friedhofs vorhanden bzw. können bei Bedarf mit dem Straßenausbau neu angelegt werden. Private Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung auf den Baugrundstücken anzulegen.

### **1.5.3 Fuß- und Radwege**

Fußwegverbindungen als separate Fußwege und Gehwege entlang von bestehenden Straßen sind vorhanden. Mit der Planung und Ausführung der neuen Verkehrsführung im Zöschinger Weg werden die Belange der Fußgänger in notwendigem Umfang berücksichtigt.

Dies gilt auch für Radfahrer, die bei dem geringen Verkehrsaufkommen gefahrlos die Straßen, Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigten Bereiche verwenden können.

### **1.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

In ca. 250 m Entfernung befindet sich in der Oggenhauser Hauptstraße eine Bushaltestelle.

### **1.5.5 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich von Oggenhausen werden heute unter anderem über den Zöschinger Weg und über den Feldweg (Flurstück 2914) erschlossen. Bei der Straßenplanung wird berücksichtigt, dass dies auch weiterhin uneingeschränkt möglich ist.

## **1.6 Versorgung**

Die Versorgung des Gebiets durch die üblichen Versorgungsträger wurde bereits in den früheren Bebauungsplanverfahren geprüft. Soweit die Leitungen nicht schon in den Verkehrsflächen verlegt sind, ist dies im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen möglich und vorgesehen. Versorgungsleitungen außerhalb der Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan dargestellt.

## **1.7 Abwasserbeseitigung**

Im Rahmen der früheren Bebauungsplanverfahren zu den bestehenden Bebauungsplänen wurde die Abwasserbeseitigung bereits abschließend geprüft. Mit der neuerlichen Planung ergeben sich diesbezüglich keine grundlegenden Änderungen, so dass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auch künftig gewährleistet ist.

Die zusätzlich geplanten drei Wohngrundstücke am Edelweißweg können an den bestehenden Kanal im Edelweißweg angeschlossen werden. Die Erweiterung des vorhandenen Mischwasserkanals um ca. 20 m bis zur nördlichen Grenze des Wendehammers wird hierfür notwendig. Für die noch nicht bebauten Flächen südlich des Zöschinger Wegs sowie für die Straßentwässerung in diesem Bereich wird ein ca. 50 m langer Mischwasserkanal notwendig, der auch künftig die Abwässer des Grundstücks Zöschinger Weg 1 aufnehmen kann. Diese werden heute über das nördlich angrenzende Privatgrundstück zur Oggenhauser Hauptstraße geleitet.

Im Wasserhaushaltsgesetz (2010) ist in § 55 Abs. 2 geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der überwiegend bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der bekannten Bodenverhältnisse, die für eine Versickerung wenig geeignet sind, wird von einer zentralen Regenwasserversickerung Abstand genommen. Auch für die drei zusätzlich geplanten Wohngrundstücke am Edelweißweg wäre eine zentrale Versickerung aus Platzgründen und wegen der topographischen Verhältnisse nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

## **1.8 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen problemlos vorgenommen werden. Im Rahmen der Verkehrsflächenplanungen wird berücksichtigt, dass, soweit notwendig, das Befahren auch durch Müllfahrzeuge ordnungsgemäß erfolgen kann.

## **1.9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.9.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bisher als Dorfgebiet festgesetzte Bereich östlich der Oggenhauser Hauptstraße und nördlich des Zöschinger Wegs wird entsprechend den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans 2022 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit werden auch die tatsächliche Entwicklung im Gebiet sowie der Bestand und die Planung im unmittelbaren Anschluss besser berücksichtigt. Der Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird hier nicht als notwendig erachtet. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3

Nr. 4 und 5 BauNVO werden als störend empfunden und sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sollte in Oggenhausen ein derartiger Bedarf bestehen, könnte dieser im Gewerbegebiet Mittelfeld gedeckt werden.

Die Fläche südlich des Zöschinger Wegs wird zwischen dem Gebäude Oggenhauser Hauptstraße 62/1 und dem Wasserturm entgegen der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies auch unter dem Aspekt, dass unmittelbar angrenzend an den Friedhof mögliche Beeinträchtigungen gering gehalten werden sollen. Die bisher zur Erweiterung des Friedhofs festgesetzte Grünfläche am Ende des Edelweißwegs wird nach Aussage der Friedhofsverwaltung für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Hier besteht die Möglichkeit, drei Einzelhausgrundstücke auszuweisen. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet.

In Anpassung an die Unzulässigkeit von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan Halde-Ost, der Tatsache, dass im Bereich des Bebauungsplans Halde-West derzeit nur Wohngebäude vorhanden sind und zur Wahrung der Friedhofsruhe sind im Wohngebiet nördlich und südlich des Friedhofs alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Fläche des Wasserturms wird weiterhin als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

Der Bereich an der Oggenhauser Hauptstraße und südlich der Einmündung Zöschinger Weg wird weiterhin als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. In erster Linie aufgrund der Nachbarschaft zum Friedhof, aber auch wegen der tatsächlichen Situation im unmittelbaren Umfeld werden Festsetzungen getroffen, die einzelne Arten allgemein zulässiger Nutzungen ausschließen. Die in § 5 BauNVO unter Abs. 2 Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen sind daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **1.9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe) werden unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO die entsprechenden Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen bzw. an die tatsächlichen Verhältnisse in der unmittelbaren Umgebung angepasst. Die nach § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen werden unter Berücksichtigung der dörflich-ländlichen Situation nicht in Anspruch genommen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB liegt dennoch vor.

### **1.9.3 Bauweise und Stellung der Gebäude**

Für die Wohngebietsflächen (WA) ist eine offene Bauweise entsprechend dem überwiegenden Bestand und den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungspläne vorgesehen. Lediglich für die drei neu geplanten Wohngrundstücke südlich des Friedhofs ist aufgrund der umgebenden Bauweise und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Friedhof eine Begrenzung auf Einzelhäuser angemessen.

Soweit eine Grenzbebauung oder eine Bebauung mit verringertem Gebäudeabstand vorliegt, kann im Falle einer Neubebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im begründeten Einzelfall von einem Grenzabstand ganz oder teilweise abgesehen werden. Dies gilt auch für die Grundstücke des ausgewiesenen Dorfgebiets (MD).

Zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes werden Angaben zur Stellung der Gebäude notwen-



dig. Diese orientiert sich in erster Linie am Grenzverlauf entlang der Erschließungsstraßen. Bei ungünstigen Grundstücksverhältnissen kann von der vorgegebenen Gebäudestellung ausnahmsweise abgewichen werden.

#### **1.9.4 Sonstige Nutzungen**

Die im bestehenden Bebauungsplan „Halde West“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche zur Erweiterung des Friedhofs ist aufgrund der zunehmenden Urnenbestattung nicht mehr erforderlich. Mit dem neuen Bebauungsplan wird die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche für den Friedhof auf den Bestand reduziert. Zur Würdigung der Friedhofsruhe werden die geplanten drei Wohngrundstücke am Edelweißweg durch einen 10 m breiten öffentlichen Grünzug getrennt. So kann auch der an der südlichen Friedhofsmauer vorhandene Bewuchs erhalten werden. Durch Planzeichen wird der Erhalt planungsrechtlich gesichert. Die Fläche bleibt als reine Grünanlage ohne Sondernutzung erhalten. Der bisher dort angelegte Bolzplatz wird an anderer Stelle neu angelegt.

Zur Sicherung der Durchgrünung der Wohngebiete werden Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Soweit Sichtfelder aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig werden, sind diese durch Planzeichen ebenfalls festgesetzt.

#### **1.10 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO werden nur vorgenommen, wenn sie zur gestalterischen Einfügung der Gebäude und der Freiräume untereinander und in das Orts- und Landschaftsbild notwendig werden. Dies betrifft Aussagen zur Dachgestaltung, zur Ausführung von Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile einschließlich der zulässigen Baum- und Straucharten und über die Zulässigkeit und Anordnung von Antennenanlagen. Diese Bauvorschriften entsprechen weitgehend den in den bestehenden Bebauungsplänen getroffenen örtlichen Bauvorschriften.

#### **1.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Dennoch werden Festsetzungen zum Erhalt von Pflanzen und zur Neuanpflanzung getroffen.

#### **1.12 Sozialplan**

Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

#### **1.13 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung**

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind überwiegend in Privatbesitz. Lediglich die Fläche südlich des Friedhofs befindet sich im Eigentum der Stadt.

Die für den Straßenausbau noch notwendigen privaten Flächenanteile (ca. 75 qm) sollen frei erworben werden. Das Einverständnis der Eigentümer wurde zugesagt.

## 1.14 Kosten

### 1.14.1 Ausgaben

Straßen- / Wegebau	ca. 250.000.- €
Grünflächen, Verkehrsgrün	ca. 50.000.- €
Bolzplatz (Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplans)	ca. 8.000.- €
Abwasserkanäle	ca. 45.000.- €

### 1.14.2 Einnahmen

Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge werden entsprechend den maßgebenden Beitrags-satzungen erhoben. Im Übrigen entstehen Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke.

## 1.15 Statistik

### Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 2,30 ha	100 %
WA-Flächen	ca. 1,31 ha	56,9 %
MD-Flächen	ca. 0,11 ha	4,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,02 ha	0,9 %
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	ca. 0,39 ha	17,0 %
Grünflächen (insgesamt)	ca. 0,47 ha	20,4 %
- öffentliche Grünfläche – Friedhof	ca. 0,25 ha	
- öffentliche Grünfläche – sonstige	ca. 0,16 ha	
- private Grünfläche	ca. 0,06 ha	

Heidenheim, 14.03.2014

Andreas Burr