

Begründung Teil 1

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt im Süden des Stadtteils Herkheim.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den Hirtenweg
- Im Norden durch die Hauptstraße
- Im Osten durch die Westgrenze der Fl.-Nr 490, der Nord- und Westgrenze der Fl.-Nr. 24/1 und dem Flurweg Fl.-Nr. 497
- Im Süden durch die Nordgrenze der Fl.-Nr. 5

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Für den größten Teil des Bereiches gibt es seit dem 20.03.1987 den rechtskräftigen Bebauungsplan Herkheim III.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde vor allem wegen der Auflagen, die das Landesdenkmalamt, aufgrund von Funden in der unmittelbaren Nachbarschaft, für den Geltungsbereich vorgeben musste und dem Widerstand einiger Eigentümer immer wieder verzögert.

Auch ein 1987 eingeleitetes Umlegungsverfahren konnte nicht weitergeführt werden und wurde schließlich im Jahr 2000 aufgehoben.

1996 wurde aufgrund von zwei Bauwünschen für einen kleinen Bereich im Osten eine vereinfachte Bebauungsplanänderung nach den BauGB-Maßnahmegesetz beschlossen und bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Ein Bauvorhaben, das innerhalb der zur Wohnbebauung vorgesehenen Fläche lag, wurde mit der Erschließung vom Hirtenweg her genehmigt, jedoch mit der Maßgabe nach Bau der Gebietserschließung von dort die Erschließung zu nehmen und insbesondere auch Erschließungskosten zu entrichten.

Das zweite Vorhaben lag innerhalb der Bebauungsplanänderung und wurde nach Planreife der Änderung genehmigt. Auch hier war die vorläufige Erschließung nicht aus dem Gebiet, sondern wurde über das elterliche Grundstück geführt. In einer Vereinbarung mussten sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplanes anerkannt werden, als auch der späteren Erschließung aus dem Gebiet heraus und den dann anfallenden Erschließungskosten zugestimmt werden.

Um nicht ein Gebietstorso entstehen zu lassen beschloss der Stadtrat der Stadt Nördlingen im Oktober 1997 zur Ortsabrundung die letzte, noch für die Landwirtschaft festgesetzte Teilfläche des Bebauungsplanes Herkheim III mit Wohnbebauung zu überplanen. Für Pläne die zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dienen, mussten nach dem BauGB-Maßnahmegesetz die Flächennutzungspläne nur nachrichtlich berichtet werden.

Ein Entwurf für den Teilbereich wurde gefertigt, ein Verfahren wurde jedoch nicht durchgeführt. Ein Beschluss für die 3. Änderung, exakt der Teilbereich der 2. Änderung, aus dem Jahr 1998 kann nicht nachvollzogen werden. Auch hier wurde kein Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der Schwierigkeiten in der Umsetzung des Bebauungsplanes Herkheim III stellte die Stadt Nördlingen zwischenzeitlich den Bebauungsplan Herkheim IV „Bahnäcker“ auf, der 1999 Rechtskraft erlangte. Nachdem nun dieses Gebiet fast vollständig bebaut ist, soll endlich der ältere Bebauungsplan Herkheim III zum Abschluss gebracht werden.

Da auf den bisher unbebauten Flächen schon von den Änderungsentwürfen nur Wohnbebauung vorgesehen ist, kann im Bebauungsplan die ursprüngliche Festsetzung Dorfgebiet (MD) nicht für die gesamte Fläche beibehalten werden.

In dieser 4. Änderung wird der Geltungsbereich in den Bestand hinein etwas erweitert und bereichsweise Festsetzungen getroffen, die sowohl Neubebauung wie auch Bestand berücksichtigen.

3. Flächennutzung

Die im südlichen, größtenteils noch unbebauten Teil des Bebauungsplanungsbereiches vorgesehene Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), die auch schon in den Entwürfen zu den vorherigen Änderungen dargestellt war, entspricht nicht der Darstellung Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan. Der FNP muss im Parallelverfahren geändert werden.

4 a. Planung

Der südliche, bisher nahezu unbebaute Teilbereich des Geltungsbereiches wird für Wohnbebauung (WA) vorgesehen, der nördliche weitestgehend schon bebaute Teilbereich entsprechend der vorhandenen gemischten Bebauung als Dorfgebiet (MD). Ins Dorfgebiet einbezogen sind nur Flächen nördlich der inneren Gebietserschließung. Die dort enthaltenen unbebauten Flächen sollen der Hoferweiterung (z. B. Maschinenhalle) des Hofes Möhle oder als Abstand zwischen vorhandener Landwirtschaft und neuer Wohnbebauung dienen. Die Gebäude sollen im „Rieser“ Stil mit steilen Dächern und kurzen Dachüberständen errichtet werden.

Im äußersten, südöstlichen Bereich wird das Bebauungsplangebiet von der Schutzzone eines Sprengstofflagers überdeckt. In dieser Fläche ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen; die Wohnbebauung liegt außerhalb der Schutzzone.

4 b. Verkehr

Die bestehende Bebauung liegt an der Hauptstraße, der Straße im Winkel, der Ederheimer Straße und dem Hirtenweg an und ist jeweils von dort erschlossen. Der innere Bereich hat, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, seine Erschließung vom Hirtenweg her. Der Anschluss liegt zwischen den Gebäuden Hirtenweg 11 und 13 und dient z. Zt. auch als provisorische Zufahrt zur Haus-Nr. 13.

Diese innere Erschließung ist schon im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan zur Hälfte festgesetzt, und in den Entwürfen der ersten Änderungen weitergeführt worden.

Im Zusammenhang mit Bauanträgen auf den jetzigen Fl.-Nrn. 32/3 und 32/4 wurde das 1. Änderungsverfahren durchgeführt, um auf der jetzigen Fl.-Nr. 32/4 ein Austragshaus für die Familie Möhle kurzfristig zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch die städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Das Gebäude auf Fl.-Nr. 32/3 lag zwar damals schon im mit Gebäuden überplanten Bereich, da aber die Erschließungsstraße noch nicht gebaut worden war, ließ man hier, wie auch für die Fl.-Nr. 32/4, für die Übergangszeit bis zum Bau der inneren Erschließungsstraße die vorübergehende Erschließung über die elterlichen Grundstücke von der Hauptstraße bzw. vom Hirtenweg zu. Entsprechend dem damaligen Planungsentwurf wurden auch die beiden Grundstücke im Kurvenbereich der Erschließungsstraße vermessen.

4 c. Grünordnung

Zur Gliederung und Auflockerung des Gebietes werden im Bereich der neuen Erschließung straßenbegleitende Grünflächen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Bereiches wird auf den Privatgrundstücken je 300 m² Grundstücksfläche das Pflanzen eines Baumes vorgeschrieben. Zur freien Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Im Bereich befinden sich ein Spielplatz mit entsprechender Eingrünung sowie ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken.

4 d. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

siehe Anhang 1

5. Wasserversorgung

Das Teiländerungsgebiet wird an die im Gebiet vorhandene Wasserversorgung der Stadt Nördlingen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Die überplante Teilfläche wird an den, in der inneren Erschließung schon vorhandenen Kanal angeschlossen. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist, wo dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu versickern.

Zum Auffangen von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Diese wird naturnah erstellt.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

8. Immissionsschutz

Aufgrund vorhandener Höfe im Geltungsbereich, Teilbereich Dorfgebiet (MD), ist mit landwirtschaftlichen Emissionen aus diesen Betrieben zu rechnen.

Nach Angabe des Landwirtschaftsamtes betragen die Tierzahlen im Juli 2004, zu Beginn der Planungen, für den Hof Uhl, Sebastian, 5 Kälber und 201 Mastbullen und für den Hof Möhle, Johann, 40 Mastschweine, 4 Kälber und 74 Mastbullen.

Zur Bebauung im Wohngebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind aufgrund dieser Tierzahlen Abstände nach Angaben des Landratsamtes-Immissionsschutz einzuhalten.

Zum außerhalb im Osten des Geltungsbereiches liegenden Fahrsilo wird der, nach Rücksprache mit dem Landratsamt – Immissionsschutz, geforderte Abstand von 25 m zur Wohnbebauung eingehalten.

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und hinzunehmen.

9. Sprengstofflager

Für ein im Südosten des Geltungsbereiches gelegenes Sprengstofflager wurden 1966 und 1970 die Lagerung von insgesamt 40 to Sprengstoff genehmigt. Für diese Sprengstoffmenge ist ein Abstand von 752,40 m erforderlich.

Innerhalb dieses Schutzbereiches darf keine Bebauung errichtet werden. Damit hätten ca. 2/3 der geplanten Bebauung nicht verwirklicht werden können. Nach verschiedenen Gesprächen mit Vertretern des zuständigen Gewerbeaufsichtsamtes, sowie dem Eigentümer und dem Landratsamt konnte erreicht werden, dass die Einlagerungsmenge von Sprengstoff auf 30 to zurückgenommen wird, so dass der erforderliche Abstand nur noch 683,6 m beträgt. Dadurch wird der Geltungsbereich nur noch im äußersten Südosten berührt. In diese Fläche konnte ein erforderliches Regenrückhaltebecken platziert werden. Somit kann für die Wohnbebauung der notwendige Abstand eingehalten werden und auch mehrere bestehende Gebäude in anderen Wohngebieten, die am Rand vom Schutzbereich überspannt werden, können so aus dem Gefahrenbereich herausfallen.

10. Denkmalschutz

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Begründung Teil 2

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele	
Art des Verfahrens	Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, Erweiterung des Geltungsbereiches im Bestand
Art des Gebietes (Inhalt, Art, Umfang)	Änderung der Nutzung von bisher Dorfgebiet (MD) in allg. Wohngebiet (WA) im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes, Beibehaltung des Dorfgebietes im nördlichen Teilbereich und Ausweitung des Dorfgebietes nach Norden in den Dorfgebietsbestand
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die bisher zulässige GRZ = 0,4 für den Gesamtbereich wird für beide Bereiche unterschiedlich dargestellt: Im WA wird die GRZ gesenkt auf 0,25, im MD wird dem höheren Bestand Rechnung getragen und die GRZ leicht gehoben auf 0,5. Die GFZ von bisher 0,8 einheitlich wird im MD auf 0,6 und im WA auf 0,5 gesenkt. Die Geschosshöhe von bisher 2 zwingend wird im MD als maximale Zahl festgesetzt, im WA darf das zweite Geschoss max. ein Dachgeschoss als Vollgeschoss sein.
Erschließung	Die innere Erschließung erfolgt über die bisher schon im rechtskräftigen Bebauungsplan zum größten Teil festgesetzte und nun ergänzte Erschließungsstraße und wird im Südwesten an den Hirtenweg angebunden. Für die vorhandene Bebauung in den Randbereichen des Geltungsbereiches gilt weiter die bestehende Erschließung. Die zwei Gebäude in der Mitte des Gebietes, die im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung erstellt wurden, werden an die neue Erschließung angebunden.
Flächenbedarf	ca. 57.000 m ² = 5,7 ha (brutto), davon ca. 4,3 ha im B-plan festgesetztes MD und ca. 1,4 ha bestehende Bebauung (MD gemäß Darstellung im FNP)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert Art. 1G vom 24.6.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990, (BGBl S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.3.2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.6.2004
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002
- Genehmigter Flächenutzungsplan vom 06.08.2004
- Regionalplan Region Augsburg (9)

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren werden, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/Luft	<p>Im Norden des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Der Bereich ist dicht überbaut, die Zufahrten und Hofstellen sind überwiegend schotterbefestigt. Im Westen befinden sich bestehende Einfamilienhäuser mit Hausgärten.</p> <p>Die südöstlichen Flächen, die eigentliche Änderung betreffend, werden weitgehend ackerbaulich genutzt. In Strahlungsnächten wird auf diesen Flächen durch starke Verdunstung und fehlenden horizontalen Luftaustausch Kaltluft gebildet. Aufgrund der topographischen Lage im Gebiet fließt diese Kaltluft Richtung Süden ab. Die Abflussbahn hat keine klimatische Auswirkung auf das Gemeindegebiet.</p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Bautätigkeit zu erwarten</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - Kaltluftentstehungsgebiete (Acker, Wiese) werden überbaut. Die Abflussbahn hat keine klimatische Auswirkung auf das Gemeindegebiet</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Boden	<p>Im Norden und Westen sind die Böden auf Grund der bestehenden Bebauung gestört. Im Südosten (Acker- und Wieseflächen) kann der Boden vermutlich als Braunerde angesprochen werden. Alle wichtigen Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) werden vollständig wahrgenommen. Braunerde eignet sich gut für landwirtschaftliche Nutzung.</p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Veränderung des Istzustandes</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - Oberboden wird großflächig abgeschoben - Unterboden wird verdichtet - die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Südlicher Bereich:</i> - Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen - im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>

Wasser	<p><i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt, vermutlich beträgt er einige Meter.</p> <p><i>Fließgewässer</i> Im Osten, außerhalb des Planungsgebietes, verläuft ein naturfern ausgebauter Graben. Im Norden mündet er verrohrt in das Planungsgebiet.</p>	<p><i>Grundwasser</i> <i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - Aufgrund des vermuteten Grundwasserflurabstandes von mehreren Metern kommt es durch die Bautätigkeit zu keinen stofflichen Belastungen des Grundwassers</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p>	<p><i>Grundwasser</i> <i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - Bedingt durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch einem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt an den Wasserhaushalt abgegeben. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p>
Tiere u. Pflanzen	<p>Im Norden sind überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen zu finden. Die dazugehörigen Freiflächen sind meist schotterbefestigt. Bereichsweise sind Grasstreifen und Einzelbäume vorhanden.</p> <p>Im Westen, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung, sind die Freiflächen als typische Einfamilienhausgärten ausgeprägt. Bereichsweise sind Großbäume, überwiegend Nadelgehölze, vorhanden.</p> <p>Der südöstliche Bereich wird weitgehend intensiv ackerbaulich und wiesenwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.</p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - Störungen insbesondere der Avifauna durch Baulärm</p> <p><u>geringe – mittlere Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung; der Lebensraum (überwiegend intensives Ackerland) wurde jedoch als Fläche mit geringer Bedeutung eingestuft, so dass vermutlich nur Ubiquisten betroffen sind. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.</p> <p><u>geringe – mittlere Erheblichkeit</u></p>
Mensch (Erholung)	<p>Das Gebiet spielt aufgrund der vorhandenen Bebauung im Norden und Westen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Südosten keine Rolle für die Erholungsnutzung.</p>	<p>- keine Beeinträchtigung</p>	<p>- keine Beeinträchtigung, eher Aufwertung der wohnungsnahen Erholung (Kinderspielplatz)</p>

Mensch (Immissionen)	<p>Aufgrund vorhandener Höfe, nördliches Teilgebiet (Dorfgebiet), ist mit landwirtschaftlichen Emissionen aus diesen Betrieben zu rechnen. In Absprache mit dem Landwirtschaftsamt wurden die Tierzahlen ermittelt und die Abstände zur Wohnbebauung festgelegt (siehe Begründung Teil 1, Nr. 8). Diese Abstände sind für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.</p> <p>Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt im Osten ein Fahrsilo. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt - Immissionsschutz wurde ein 25 m Abstand zur Wohnbebauung gefordert. In diesem Bereich wurde eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz planungsrechtlich ausgewiesen. Somit wird der geforderte Abstand zur Wohnbebauung eingehalten.</p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Bautätigkeit zu erwarten</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß und Schallemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeugen</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Nördlicher Bereich:</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><i>Südlicher Bereich:</i> - zusätzliches Verkehrsaufkommen zum und aus dem Wohnbaugebiet</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Mensch (Sprengstofflager)	<p>Für ein im Südosten des Geltungsbereiches gelegenes Sprengstofflager wurden ehemals 40 to Sprengstoff genehmigt. Für diese Sprengstoffmenge ist ein Abstand von 752,4 m zur Bebauung erforderlich. Nach mehreren Gesprächen mit Betreiber, Gewerbeaufsicht und Landratsamt wurde die Menge auf 30 to zurückgenommen und ein erforderlicher Abstand von 683,6 m festgelegt. Dieser Abstand reicht im Südosten in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um den nötigen Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten ist innerhalb dieser Abstandsfläche ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.</p>	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung (Bedingt durch die Verringerung der gelagerten Sprengstoffmengen und der damit verbundenen Reduktion des Sicherheitsabstandes)

Land- schafts- bild	Das Erscheinungsbild wird geprägt durch die großen Ackerflächen im Südosten und den landwirtschaftlichen Gebäuden im Norden. Ein typisch dörflich eingegrünter Ortsrand im Bereich der bestehenden Bebauung ist nur im geringen Umfang vorhanden.	- keine Beeinträchtigung	- keine Beeinträchtigung (Aufwertung durch die Anlage von Grünflächen mit Pflanzbindung, Ortsrandeingrünung und Großbaumpflanzung in Privatgärten)
Kultur u. Sachgüter	Nach Angaben des Landesdenkmalamtes befinden sich unmittelbar neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes prähistorische Funde einer römischen Villa. Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.	- voraussichtlich keine Beeinträchtigung (Sollten dennoch Beobachtungen oder Funde, die Bodendenkmäler vermuten lassen auftreten, müssen diese unverzüglich der unteren Denkmalbehörde mitgeteilt werden)	- keine Beeinträchtigung

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Der nördliche, bereits bebaute Bereich (Dorfgebiet) wird kaum Veränderungen unterliegen. Die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung wird beibehalten, bzw. durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst.

Der überwiegend ackerbaulich genutzte südliche Bereich wird durch die vorgesehene Wohnbebauung geprägt. Die Festsetzungen von Grünflächen mit Pflanzbindung, der Ortsrandeingrünung und den Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken lassen eine aufwertende Strukturanreicherung erwarten.

Das PKW-Verkehrsaufkommen zum und aus dem Gebiet wird zunehmen.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgeprägte dörfliche Ortsrand würde sich kaum weiterentwickeln.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden planungsrechtlich festgesetzt

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten. Klimatisch wirksame Frischluftbahnen werden nicht beeinträchtigt.
Boden	Die Verkehrswege wurden auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum reduziert. Verringerung der Versiegelung durch offenporiges Pflaster auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten.
Wasser	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (auf Stellplätzen, Nebenwegen und Zufahrten). Im Südosten, am tiefsten Punkt des Planungsgebietes, kommt ein naturnahes Regenrückhaltebecken zu liegen. In diesem Becken wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zwischengespeichert. Der unmittelbar angrenzende Graben wird als Vorfluter verwendet.

Tiere u. Pflanzen	Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Des weiteren sind Pflanzung von Großbäumen, Obstbäumen und Baum- Strauchhecken zur Eingrünung des Kinderspielplatzes sowie des Ortsrandes vorgesehen. Des weiteren ist pro 300 qm Grundstücksfläche die Pflanzung eines Großbaumes vorgesehen. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen nur sockellos ausgeführt werden, um Kleinlebewesen die Durchlässigkeit zu ermöglichen.
Mensch (Erholung)	keine
Mensch (Immissionen)	Aufgrund vorhandener Höfe im Geltungsbereich ist mit landwirtschaftlichen Emissionen aus diesen Betrieben zu rechnen. Es wurden entsprechende Abstände zum Wohngebietes berücksichtigt.
Mensch (Sprengstofflager)	Die Wohnbebauung wurde so abgerückt, dass der festgelegte Sicherheitsabstand zum vorhandenen Sprengstofflager eingehalten wird.
Landschaftsbild	Eingliederung in die Landschaft und Ortsrandeingrünung durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher. Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit heimischen Bäumen.
Kultur u. Sachgüter	Nach Angaben des Landesdenkmalamtes befinden sich unmittelbar neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes prähistorische Funde einer römischen Villa. Der Bereich selbst ist nicht betroffen; daher sind die Einflüsse im Bereich nicht erheblich.

Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht vermeidbaren verbleibenden Eingriffe (Überwiegend Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen) werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt, bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden im Rahmen des Ökokontos der Großen Kreisstadt Nördlingen folgende Maßnahmenflächen von dem Ökokonto „Bereich Eckwiese / Mörtingen“, Flurstück Nr. 436, abgebucht:

- Anpflanzung einer Streuobstwiese, Flächenumfang 0,57 ha
- Böschungstreifen, Anreicherung mit Sträuchern, Flächenumfang 0,04 ha

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich nicht um eine erstmalige Beplanung von unbebauten Flächen, sondern um die Überplanung von bebauten, bisher nicht überplanten Dorfgebietsflächen, sowie um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Abrundung der begonnenen Wohnbebauung. Ein alternativer Standort kam deshalb nicht in Frage.

2.5 Merkmale der technische Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Als Grundlage für die Bearbeitung dient der rechtskräftige Bebauungsplan Herkheim 3 „Hirtenweg“, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie behördliche Abstimmungsgespräche.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Die Aussagen insbesondere zu Boden, Klima, Biotope und Arten (keine schützenswerte Tier und Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

2.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans

Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen die im Bauleitplanverfahren festgelegten Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das Verfahren wird in erster Linie ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert und bereichsweise der Geltungsbereich erweitert. Das bisher festgesetzte Dorfgebiet im nördlichen Teilbereich wird beibehalten und nach Norden in den Bestand erweitert. Der südliche Bereich, welcher derzeit ackerbaulich genutzt wird, wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Im nördlichen Bereich werden faktisch kaum Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung vorgenommen, somit entstehen in diesem Bereich keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen.

Im südlichen Bereich werden Ackerflächen durch Erschließungsmaßnahmen und Wohnbaumaßnahmen beeinträchtigt bzw. überbaut. Es sind jedoch keine wertvollen Lebensräume bzw. besonders geschützte Arten betroffen.

Durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen, Grünflächen mit Pflanzbindung, Straßenbegleitgehölzen, Ortsrandeingrünung, Baumbepflanzungen auf den Grundstücken, sowie das naturnahe Regenrückhaltebecken wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe wurden ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Wahl des Standortes, den Festsetzungen, sowie durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Stadt Nördlingen, 11.04.2006
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner

Umweltbericht aufgestellt
Wemding, 07.02.2006

Norbert Haindl
Landschaftsarchitekt