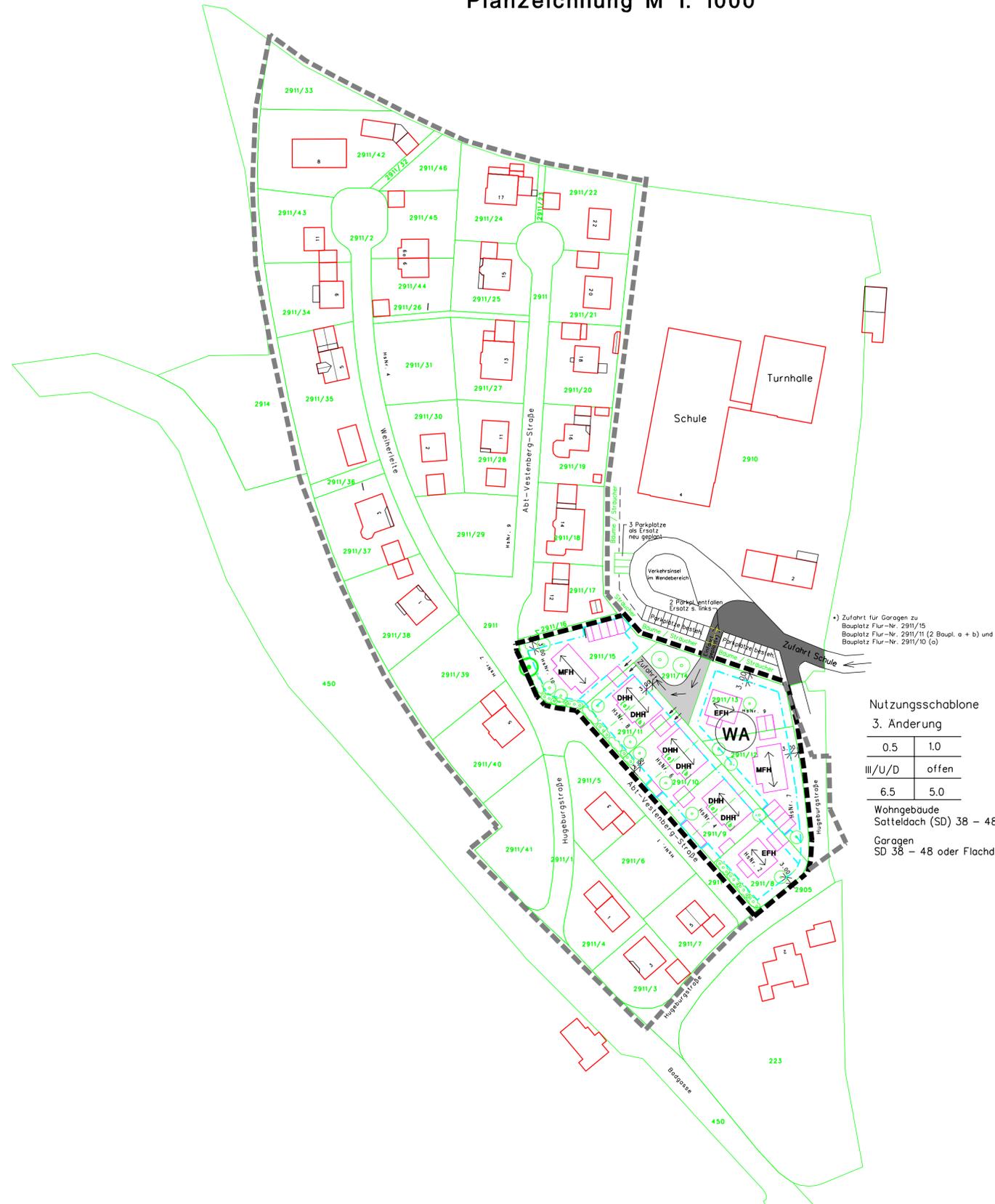


Planzeichnung M 1: 1000



Zeichenerklärung

a. Planzeichen und Hinweise

- Grenze räumlicher Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Ängerlein, BA IV" vom Jahr 1993
- Flurstücksnummer bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen im Bereich 3. Änderung
- Weidenriede bestehende Straßennamen
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude (Vorschlag) Bereich 3. Änderung mit Firstrichtung
- DHH** = Doppelhaushälfte
- EFH** = Einfamilienhaus
- MFH** = Mehrfamilienhaus

b. Festsetzungen, 3. Änderung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, 3. Änderung
- Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung
WA = Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	

 - 1 Grundflächenzahl – GRZ höchst zulässig
 - 2 Geschossflächenzahl – GFZ höchst zulässig
 - 3 Zahl der Vollgeschosse
 - 4 Bauweise
 - 5 Maximale zul. Wandhöhe an Talseite (sichtbar)
 - 6 Maximale zul. Wandhöhe an Bergseite (sichtbar)
 - 7 Dachform und Dachneigung

- Gestaltung Gebäude**
Wohngebäude Dachform = gleichgeneigte Satteldächer
Garagen = SD wie vor oder Flachdach
- Verkehrflächen (Rechtsverhältnisse)**

	Öffentliche Verkehrsfläche (auf Bereich Schulgrundstück)
	Private Verkehrsfläche für Zufahrt zu den Grundstücken Flurnummer 2911/15, 2911/11 (a + b) und 2911/10 (a)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Zu erhaltende Bäume
- Neu zu pflanzende Bäume (mit variablem Standort)
- Erhaltung von Gehölzen (Gebusch / Hecken)
- Anpflanzen von Gehölzen neu (Gebusch / Hecken)

Verfahrensvermerke (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Heidenheim hat in der Sitzung vom 12.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Ängerlein, BA IV" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2023 bis 11.04.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.07.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2023 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Heidenheim, den 2023
.....
Susanne Feller
1. Bürgermeisterin Siegel
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heidenheim, den2023

.....
Susanne Feller
1. Bürgermeisterin Siegel

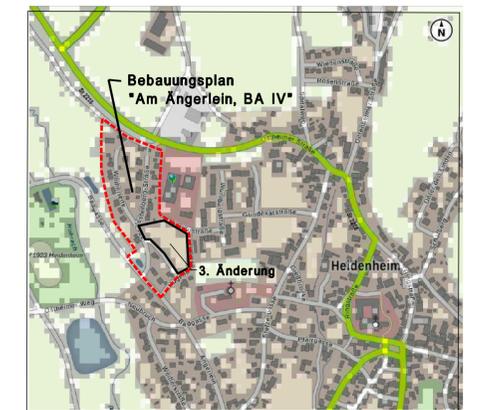
Nutzungsschablone
3. Änderung

0.5	1.0
III/U/D	offen
6.5	5.0

Wohngebäude
Satteldach (SD) 38 – 48
Garagen
SD 38 – 48 oder Flachdach

Marktgemeinde Heidenheim Bebauungsplan 3. Änderung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) "Am Ängerlein, BA IV" in Heidenheim

Übersichtskarte M 1: 12.500



Plangrundlage:
Digitale Flurkarte von der VG Hohenkamm im Februar 2022 erhalten

Bebauungsplan "Am Ängerlein, BA IV" in Heidenheim für das Allgemeine Wohngebiet (WA), 3. Änderung		Az. C220005	
Vorhabensträger: Marktgemeinde Heidenheim Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen			
Maßstab: 1:1000	Bebauungsplan	Tag	Name
		bearb. 12.01.2023	Lutz
		gez. 12.01.2023	Lutz
		gepr.	
Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:	
		 Oberdorfstraße 12 91747 Westheim Telefon 09082/73-0, Telefax 09082/73-412	
..... Datum 1. Bürgermeisterin		05.07.2023 Datum Dr. Ing. R. Niedermeyer	

Marktgemeinde Heidenheim

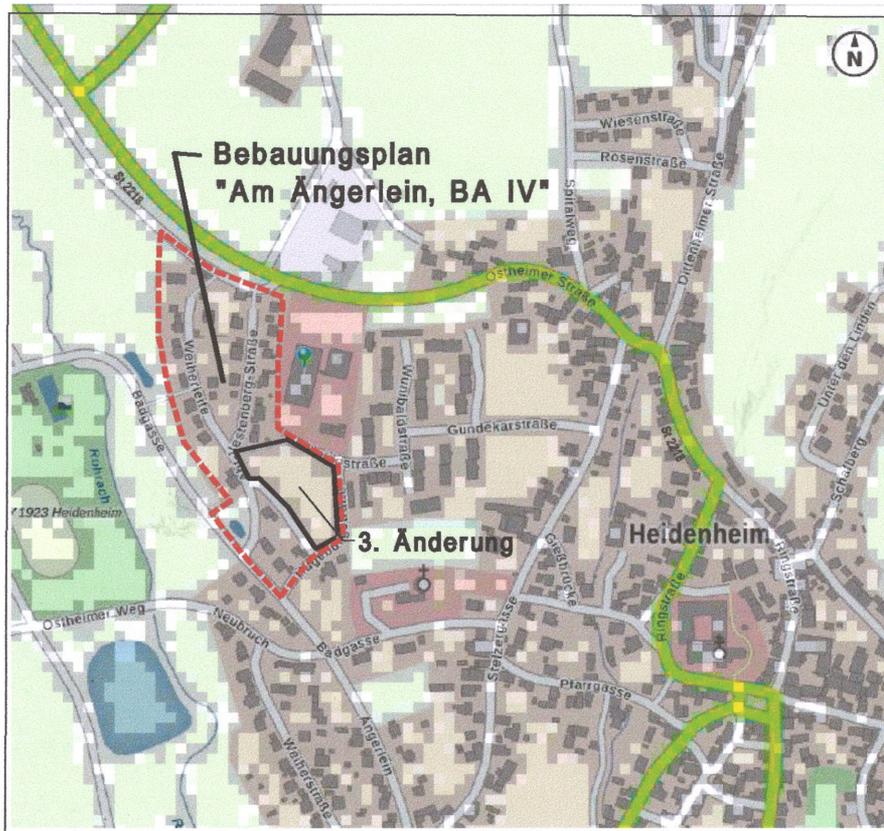
Bebauungsplan 3. Änderung

für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

"Am Ängerlein, BA IV"

in Heidenheim

Übersichtskarte M 1: 12.500



Plangrundlage:

Digitale Flurkarte von der VG Hahnenkamm im Februar 2022 erhalten

Bebauungsplan "Am Ängerlein, BA IV" in Heidenheim
für das Allgemeine Wohngebiet (WA), 3. Änderung

Vorhabensträger: Marktgemeinde Heidenheim
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen

Az. C220005

Maßstab:
1:1000

Bebauungsplan

	Tag	Name
bearb.	12.01.2023	Lutz
gez.	12.01.2023	Lutz
gepr.		

Vorhabensträger:

Entwurfsverfasser:

M.07.23
Datum

1. Bürgermeisterin



05.07.2023
Datum

igi CONSULT GmbH
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim
Telefon 09082/73-0, Telefax 09082/73-412

Dr. Ing. R. Niedermeyer

Verfahrensvermerke

(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Heidenheim hat in der Sitzung vom 12.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Ängerlein, BA IV" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2023 bis 11.04.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.07.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2023 als Satzung beschlossen.

5 Ausgefertigt

Heidenheim, den 11.07. 2023

Susanne Feller

1. Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.07. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heidenheim, den 14.07. 2023

Susanne Feller

1. Bürgermeisterin



Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet

„Am Ängerlein, BA IV“ in Heidenheim

3 Änderung

im beschleunigen Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

Auftraggeber: **Markt Heidenheim**
Ringstraße 12
91719 Heidenheim
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer: **igi CONSULT GmbH**
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim
Telefon: 09082/73-0

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Az.: C220005

Westheim, den 05.07.2023

Textliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet „Am Ängerlein, BA IV“, 3. Änderung

Die 3. Änderung betrifft einen Teilbereich des Gesamt-Bebauungsplans der Aufstellung von 1993. Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung entsprechend abgegrenzt eingetragen.

Nachstehend werden die Festsetzungen der 3. Änderung beschrieben.

Die bisherigen Parzellen Flur-Nr. 1911/9, 1911/10 und 1911/11 werden geteilt um hier Doppelhaushälften errichten zu können.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung

Der betreffende Teilbereich bleibt wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in offener Bauweise.

A.2. Maß der baulichen Nutzung der 3. Änderung

Durch die 3. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der GRZ und der GFZ geändert.

Grundsätzlich bleibt es bei 3 Vollgeschossen, davon ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und eines im Dachgeschoss als Höchstmaß der baulichen Nutzung. Gegebenenfalls kann das Untergeschoss entfallen.

Die Kniestockhöhe bleibt bei max. 50 cm, gemessen Außenkante/Außenwand bis Unterkante Dachsparren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird neu festgelegt = 0,5 (bisher 0,4)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird neu festgesetzt = 1,0 (bisher 0,8)

A.3. Festsetzungen/Gestaltung zu Gebäuden

Für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 48° zulässig. Dachgauben und Quergiebel sind zulässig, sie dürfen wie bisher höchstens halb so lang sein wie die Firstrichtung.

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Neigung wie das Wohnhaus als auch Flachdächer zulässig.

Die Satteldächer sind mit Tonziegel oder ähnlich aussehenden Material einzudecken, Farbe naturrot.

A.4. Bauweise/ Gebäudeeinbindung in das natürliche Gelände

Bauweise:

Wie bisher sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zudem können im Geltungsbereich der 3. Änderung auch Mehrfamilienhäuser auf den hierfür vorgesehenen Bauplätzen errichtet werden (s. Planzeichnung).

Das Gelände im Geltungsbereich hat eine Neigung von 8 – 12 % nach Südwest (i. M. 10 %).

Abgrabungen sind an der Talseite bis 1,5 m Höhe - jedoch max. bis OK FFB UG - an der Hangseite bis max. 0,5 m zulässig bezogen auf das natürlich anstehende Gelände.

Aufschüttungen sind an der Talseite max. 0,80 m, an der Hangseite bis max. 1,00 m zulässig bezogen auf das natürlich anstehende Gelände (s. Anhang 1 und 2)

Für die **sichtbare Wandhöhe** an der Talseite wird festgesetzt max. 6,50 m bezogen auf die Geländehöhe am Haus nach Abgrabung. Für die **sichtbare Wandhöhe** an der Hangseite wird festgesetzt max. 5,00 m bezogen auf die Geländehöhe nach Abgrabung.

Für **Garagen** wird der Bezugspunkt (= Oberkante FFB) für die Bemessung der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe von 3,0 m - abweichend vom natürlichen Gelände - in der Form geregelt, dass der Bezugspunkt an dem höchsten an die Garage anschließenden Punkt des natürlichen Geländes bemessen wird.

Im Bauantrag sind die Höhen (Abtrag, Auftrag) nachzuweisen.
(s. hierzu Anhang 1 und 2)

A.5. Einfriedungen

Keine Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen.

A.5. Verkehrsflächen

Die Bauplätze Flur-Nr. 2911/10 (b*) und 2911/9 (a und b*) sind durch die bestehende Abt-Vestenberg-Straße, die Bauplätze 2911/8, 2911/12 und 2911/13 sind durch die bestehende Hugelburgstraße erschlossen.

Die Bauplätze Flur-Nr. 2911/10 (a*), 2911/11 (a und b*) sowie der Bauplatz 2911/15 werden, begründet durch die örtlichen Verhältnisse mit Hanglage von der Nordseite her über des Schulgrundstück und über eine gemeinschaftliche Privatfläche (Flur-Nr. 2911/14) erschlossen. Zur rechtlichen Situation siehe hierzu Begründung Pkt. 3.

*) Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans werden diese Bauplätze geteilt. Die Teilung ist rechtlich noch nicht erfolgt (bisher keine neuen Flurnummern). Zur Unterscheidung und Kennzeichnung der Teilung erhalten diese Bauplätze zur aktuellen bestehenden Flurnummer vorab die Ziffern a bzw. b im Bebauungsplan 3. Änderung zugeordnet.

A.5. Garagen

Die Garagenstandorte wurden unter Berücksichtigung der geänderten Bebauung, der Hanglage und Böschungen innerhalb des Geltungsbereiches geändert/angepasst. Infolge der verdichteten Bebauung mit Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern sind gegenüber der Aufstellung von 1993 mehr Garagenstandorte auszuweisen (s. Planzeichnung).

Für das Mehrfamilienhaus auf Flur-Nr. 2911/15 sind an der Grundstücksgrenze zum Fußweg Flur-Nr. 2911/16 fünf (5) Garagen nebeneinander zulässig.

Für das Mehrfamilienhaus auf Flur-Nr. 2911/12 sind an der Grundstücksgrenze zu den südwestlich anschließenden Parzellen 4 Garagen zulässig.

Um für die 3 Doppelhaushälften im südöstlichen Bereich 2 Garagen je Bauplatz ausweisen zu können, sind hier infolge der Hanglage 3 Garagen parallel des Gehweges an der Abt-Vestenberg-Straße ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt für die 3 Garagen parallel zur Abt-Vestenberg-Straße.

A.6. Niederschlagswasser

Zisternen sind zur Brauchwassernutzung (gießen der Grünflächen) sinnvoll und sollten je Grundstück errichtet werden.

A.7. Hausanschlüsse der Doppelhaushälften

Jedes Doppelhaus der geteilten Bauplätze (bisherige Flur-Nrn. 2911/9, 2911/10 und 2911/11) erhält einen eigenen (separaten) Anschluss für Wasser und Abwasser.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wie bisher, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig.

Das Regenwasser ist wie bisher soweit wie möglich breitflächig zu versickern. Die Hofflächen sind deshalb sickerfähig zu befestigen.

Erhaltungsgebote:

Der in der Planzeichnung im Bereich Grundstück Haus-Nr. 10 dargestellte Baum (Salweide) ist zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgehölze (Hecken/Gebüsche) an der Abt-Vestenberg-Straße sind zu erhalten.

Pflanzgebote:

Es sind mindestens zwei standortgerechte heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung im öffentlichen Bereich zu pflanzen, Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Betula pendula – Hänge-Birke, *Prunus avium* – Vogel-Kirsche, *Quercus robur* – Stiel-Eiche, *Tilia cordata* – Winter-Linde;

Qualität und Größe: Hochstamm, mind. 3xv, mDb, StU 18-20;

Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück Doppelhaushälfte und je Grundstück Einfamilienhaus jeweils ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken der Mehrfamilienhäuser sind jeweils drei Bäume mind. 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Von der genau dargestellten Lage der Baumpflanzungen kann entwurfsabhängig abgewichen werden.

Arten- und Sortenempfehlung für die Bäume innerhalb der Baugrundstücke:

Acer campestre - Feld-Ahorn, *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata* „Pauls Scarlet“ – Echter Rotdorn, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Juglans regia* - Walnuss, *Morus spec.* - Maulbeere, *Sorbus aria* – Mehlbeere (auch Sorten, z.B. „Magnifica“), Zierapfel (*Malus ‚Evereste‘*, *Malus tschonoskii*), Wildobst (*Malus sylvestris*, *Prunus avium*, *Pyrus communis*), Obstbäume (regionaltypische Sorten oder regionaltypische alte Sorten);

Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Gehölze (Hecken / Gebüsche) an der Abt-Vestenberg-Straße sind als Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Cornus mas – Kornellkirsche, *Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel, *Corylus avellana* – Haselnuss, *Crataegus monogyna* / *laevigata* – Weißdorn, *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen, *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche, *Ligustrum vulgare* – Gemeiner Liguster, *Ribes alpinum* – Alpen-Johannisbeere, *Rosa canina* – Hecken-Rose, *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder, *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball;

Die Südwest-Fassaden/-Seiten der Carports oder Garagen entlang der Abt-Vestenberg-Straße, Grundstücke Haus- Nr. 4 und 6, sind mit Kletter- oder Spalierpflanzen zu begrünen.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Nr. V1 bis V4 sind zwingend zu beachten:

Maßnahme V1: Gehölzrückschnitte, Rodungen und Fällungen sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zwischen dem 01.10. und dem 28.02. auszuführen, außerhalb der Vogelbrutzeiten. Die Beseitigung der Gehölze während der Vogelbrutzeit ist gesetzlich unzulässig.

Maßnahme V2: Die Entnahme der Wurzelstöcke der gerodeten Gehölze im sandigen Böschungsbereich an der Abt-Vestenberg-Straße ist im März / April oder August / September außerhalb der Winterruhe- und der Fortpflanzungszeiten potentiell vorkommender Eidechsen vorzunehmen.

Maßnahme V3: Der zu erhaltende Baum ist während der Bauzeit durch einen nicht verrückbaren Zaun zu schützen (Fläche unterhalb der Baumkrone). Der Bereich darf weder befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden.

Maßnahme V4: Die zu erhaltenden Heckenbereiche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 2910 Gemarkung Heidenheim sowie die zu erhaltenden Heckenbereiche an der Abt-Vestenberg-Straße dürfen weder befahren noch zur Lagerung von Baumaterialien genutzt werden. Die zu erhaltenden Hecken sind während der Bauzeit durch einen Schutzzaun zu sichern.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, außerhalb des Geltungsbereichs:

(Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 2911/41, Gemarkung Heidenheim;
prophylaktische Artenschutzmaßnahme im Hinblick auf die Zauneidechse;
Ergänzung lockerer Strauchpflanzungen, Schaffung kleinerer sandiger offener Bodenstellen, Einbringen von Kalksteinhaufen und Totholz;
siehe Begleitplan zur Begründung;
Die Ausgleichsmaßnahme muss noch vor der ersten Bebauung umgesetzt werden. Die Maßnahme muss wirksam sein, bevor der Eingriff stattfindet.
Die Fläche im Bereich der Flur-Nr. 2911/41, auf welcher die CEF-Maßnahme für Eidechsen umgesetzt wird, ist dinglich zu sichern bzw. an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden.
- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 500, Gemarkung Heidenheim;
prophylaktische Artenschutzmaßnahme im Hinblick auf Insekten, Falter und Heuschrecken;
Optimierung der Wiesenpflege zur Entwicklung einer artenreichen extensiven Wiese, frühester Schnitzeitpunkt im Jahr ist der 1.7., Mähgut ist zu entfernen, Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel, auf ca.15-20% der Fläche ist ein Saum / Altgrasstreifen über den Winter hinweg stehen zu lassen (wechselnder Standort);
siehe Begleitplan zur Begründung und siehe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen;
Die Ausgleichsmaßnahme muss noch vor der ersten Bebauung umgesetzt werden. Die Maßnahme muss wirksam sein, bevor der Eingriff stattfindet.
- Teilflächen Grundstücke Flur-Nrn. 207 u. 209, Gemarkung Heidenheim;
prophylaktische Artenschutzmaßnahme im Hinblick auf Vögel (Heckenbrüter);
Pflanzung einer neuen 3reihigen Hecke und Ergänzung vorhandener Hecken,
Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Cornus mas – Kornellkirsche, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Corylus avellana – Haselnuss, Crataegus monogyna / laevigata – Weißdorn, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum – Heckenkirsche, Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster,

Prunus spinosa – Schlehe, Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere, Rosa canina – Hecken-Rose, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball;

Pflanzenabstand 1,5 bis 2,0 m, Qualität Sträucher / Heister mind. 2jährige Pflanzen, 50-80 h; die Gehölze sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; Schutz gegen Verbiss (z.B. Weidezaun); ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen, sofern der Ausfall > 5% beträgt;

siehe Begleitplan zur Begründung und siehe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen; Die Heckenpflanzungen müssen sobald als möglich, zur nächsten Pflanzperiode umgesetzt werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:

(Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Es werden naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Ausgleichsfläche A1, Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 500, Gemarkung Heidenheim: (siehe auch prophylaktische Artenschutzmaßnahme; siehe Begleitplan zur Begründung)

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.070 m².

Optimierung der Wiesenpflege zur Entwicklung einer artenreichen extensiven Wiese, frühester Schnittzeitpunkt im Jahr ist der 1.7., Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten, auf ca.15-20% der Fläche ist ein Saum / Altgrasstreifen über den Winter hinweg stehen zu lassen (wechselnder Standort);

Pflanzung von 10 Obstbäumen,

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang mind. 8-10 cm, wurzelnackte Ware ist zulässig; Pflanzenarten und -sorten: Apfel, Birne, Zwetsche / Pflaume, Mirabelle, Kirsche, Walnuss; regionale Sorten oder alte regionale Sorten;

Pflegehinweise: die Bäume sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; gemäß Plan neu zu pflanzende Bäume, die ausfallen, müssen nachgepflanzt werden; es ist ein regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt auszuführen, die Bäume sind in den ersten Jahren vor Wildverbiss zu schützen;

Ausgleichsflächen A2-5, Teilflächen Grundstücke Flur-Nrn. 207 u. 209, Gemarkung Heidenheim:

(siehe auch prophylaktische Artenschutzmaßnahme; siehe Begleitplan zur Begründung)

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 363 m².

Pflanzung einer neuen 3reihigen Hecke und Ergänzung vorhandener Hecken,

Auswahl gemäß nachfolgender Artenliste:

Cornus mas – Kornellkirsche, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Corylus avellana – Haselnuss, Crataegus monogyna / laevigata – Weißdorn, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum – Heckenkirsche, Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster, Prunus spinosa – Schlehe, Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere, Rosa canina – Hecken-Rose, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball;

Pflanzenabstand 1,5 bis 2,0 m, Qualität Sträucher / Heister mind. 2jährige Pflanzen, 50-80 h; die Gehölze sind vor allem in den ersten Jahren ausreichend zu wässern; Schutz gegen Verbiss (z.B. Weidezaun); ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen, sofern der Ausfall > 5% beträgt;

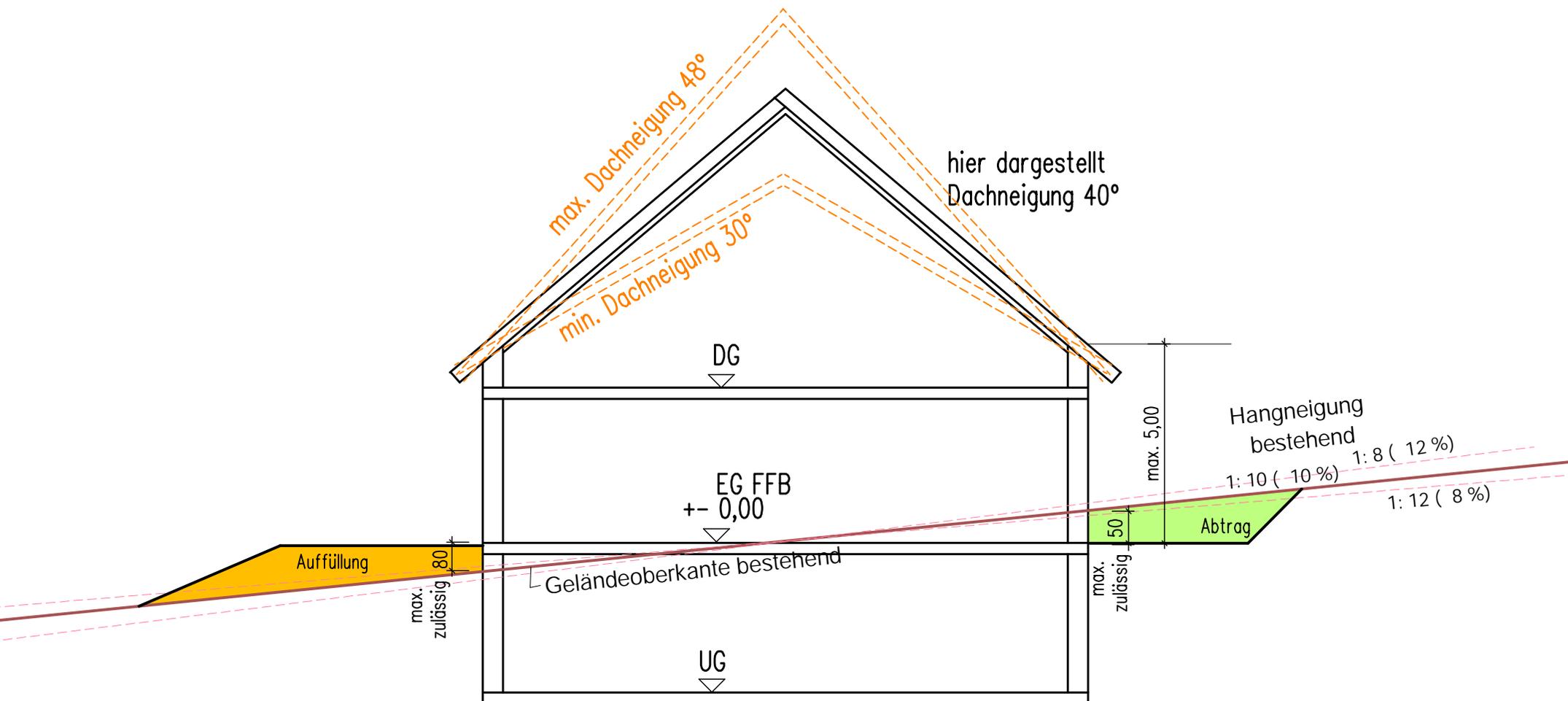
Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen Flur-Nrn.

2911/41, 500, 207 und 209, alle Gemarkung Heidenheim, sind durch den Markt Heidenheim sicherzustellen. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zur Erfassung im Ökoflächenkataster anzumelden.

Schnitt Schemazeichnung 1, M 1: 100

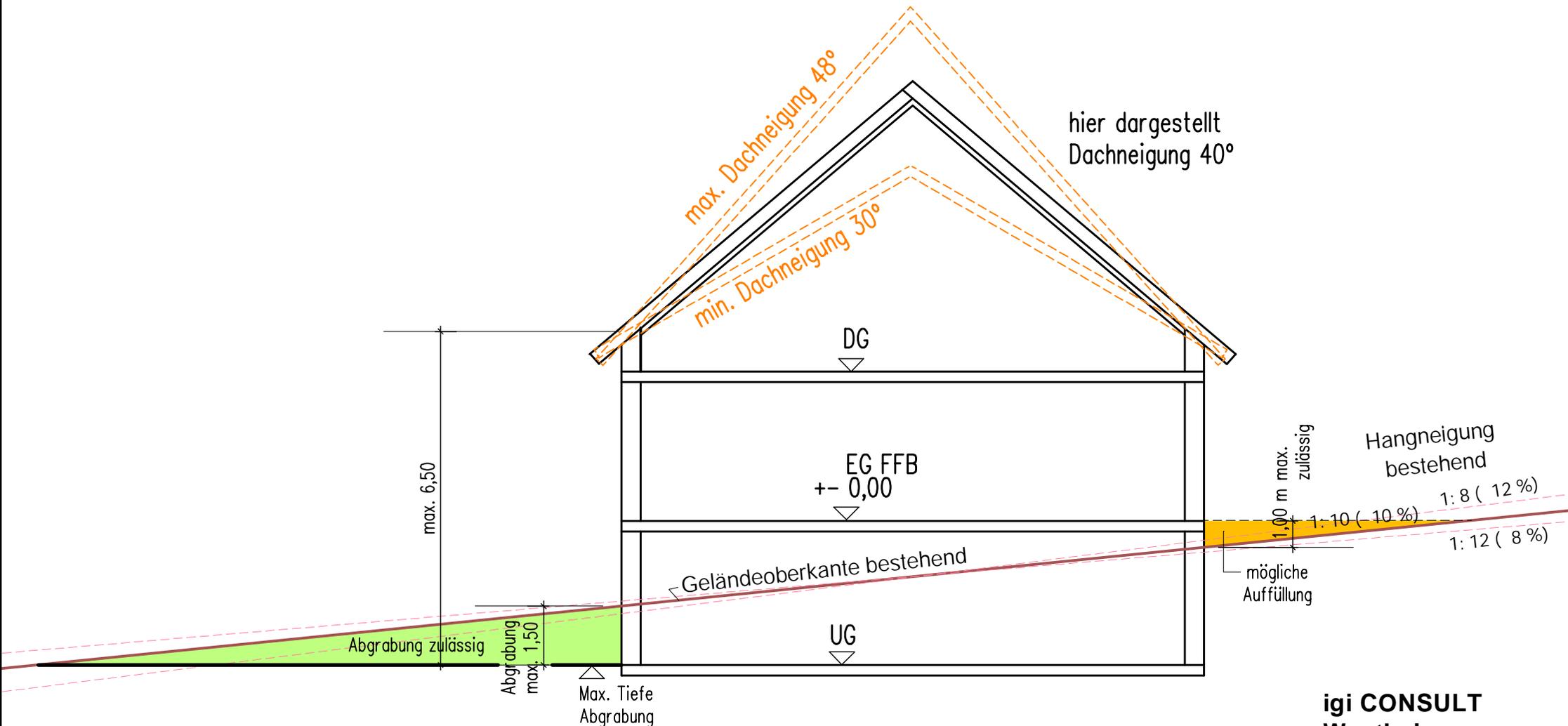
Einbindung Haus, EG FFB etwa auf natürlicher GOK
z. B. bei Entfall des Untergeschosses

(Vorschläge für Bauweise nicht bindend)



Schnitt Schemazeichnung 2, M 1: 100

Einbindung Haus, EG FFB über natürlicher GOK,
z. B. bei Errichtung Untergeschoss
(Vorschläge für Bauweise nicht bindend)



Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet

„Am Ängerlein, BA IV“
in Heidenheim

3 Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. (8) BauGB

Auftraggeber: **Markt Heidenheim**
Ringstraße 12
91719 Heidenheim
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer: **igi CONSULT GmbH**
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim
Telefon: 09082/73-0

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Maßnahmen:
Tanja Strauch, Landschaftsarchitektin
Schlossstraße 19
91792 Ellingen

Az.: C220005

Westheim, den 05.07.2023

1. Grundlagen, Anlass zur Aufstellung, Ziel der Planung

Das Wohngebiet „Am Ängerlein, BA IV“ ist weitestgehend - mit Ausnahme der Flächen „3. Änderung“ – bebaut.

Innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches der „3. Änderung“ sind bisher sieben Bauplätze und eine Grünfläche ausgewiesen. Diese Grundstücke sind ausschließlich im Eigentum der Familie Beyer, Heidenheim.

Ziel der Planung ist – der allgemeinen Vorgabe zu folgen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen - die Flächen verdichtet zu bebauen.

Dazu ist vorgesehen 3 ausgewiesene Parzellen für Einfamilienhäuser zu teilen und mit Doppelhaushälften (DHH) zu bebauen. Zudem sind auf 2 Parzellen anstatt Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser (MFH) vorgesehen. Auf zwei Parzellen sind weiterhin Einfamilienhäuser (EFH) geplant.

Die bisher ausgewiesene Grünfläche Flur-Nr. 2911/14 ist nun zur Erschließung der Parzellen Flur-Nr. 2911/10 (DHH Nord), 2911/11 (DHH) und 2911/15 (MFH) vorgesehen, wobei die Zufahrt über das Schulgrundstück des Marktes Heidenheim erfolgt. (s. hierzu Pkt. 3 Erschließung des Baugebietes/ Ver- und Entsorgung)

Dieser Zufahrtsbereich auf dem Schulgrundstück wird zukünftig öffentliche Verkehrsfläche.

2. Planungsumgriff, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Planungsumgriff der 3. Änderung ist in der Planzeichnung mit der Grenze des „Räumlichen Geltungsbereiches“ abgegrenzt.

Die Planungsgebiet liegt in Hanglage mit teils bis zu 2 m hohen Böschungen an der Südwestseite ab der Abt-Vestenberg-Straße. Die Änderung der Erschließung – Zufahrten zu den Garagen - der Parzellen Flur-Nr. 2911/10 (DHH Nord), 2911/11 (DHH) und 2911/15 (MFH) ist durch die Hanglage und die Böschungen bedingt (s. Pkt. 3).

3. Erschließung des Baugebietes/Ver- und Entsorgung

Die Parzellen des Geltungsbereiches 3. Änderung sind weitestgehend erschlossen. Für die Parzellen (Bauplätze) die zukünftig über das Schulgrundstück erschlossen werden (s. Pkt. 1), ist die Zufahrt auf dem Grundstück Flur-Nr. 2911/14 neu zu erstellen. Das Restgrundstück bleibt Grünfläche.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser sind in der südwestlich liegenden Abt-Vestenberg-Straße und in der östlich vorbeiführenden Hugelburgstraße vorhanden.

Das Niederschlagswasser soll je Grundstück in Zisternen gesammelt und zum Gießen der Grünanlagen verwendet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Teilgebiet wird über den Niederschlagswasserkanal der Rohrach zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die „Gnotzheimer Gruppe“. Die Wasserleitungen sind überwiegend vorhanden. Erforderlichenfalls werden sie entsprechend ergänzt.

Strom- bzw. Telefonanschlüsse zur Erschließung der Parzellen sind in der Abt-Vestenberg-Straße und in der östlich vorbeiführenden Hugelburgstraße vorhanden. Erforderlichenfalls werden sie entsprechend ergänzt.

Zur Erschließung der geteilten Bauplätze mit Doppelhaushälften Flur-Nr. 2911/9, 2911/10 und 2911/11 werden die Sparten entsprechend aufgeteilt, damit jeder Bauplatz einen eigenen Anschluss erhält.

Die verkehrliche Erschließung der Bauplätze Flur-Nr. 2911/10 (a*), 2911/11 (a* und b*)) und 2911/15, deren Erschließung von der Abt-Vestenberg-Straße her aufgrund der Hanglage problematisch wäre, ist wie folgt geplant:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Nordseite aus, zunächst über die Zufahrt auf dem Schulgrundstück, dann über eine gemeinsame private Verkehrsfläche.

Hierzu ist geplant

- a. den Zufahrtsbereich auf dem Schulgrundstück als öffentliche Fläche zu widmen (s. Bebauungsplan-Zeichnung dunklere Graustufe).
- b. die Erschließungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung privatrechtlich zu regeln. Hierzu sind entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte) der „Miteigentümer“ zu vereinbaren/abzuschließen (s. Bebauungsplan-Zeichnung hellere Graustufe).

*) Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans werden diese Bauplätze geteilt. Die Teilung ist rechtlich noch nicht erfolgt (bisher keine neuen Flurnummern). Zur Unterscheidung und Kennzeichnung der Teilung erhalten diese Bauplätze zur aktuellen bestehenden Flurnummer vorab die Ziffern a bzw. b im Bebauungsplan 3. Änderung zugeordnet.

4. Grünordnung

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind im Änderungsbereich zahlreiche Bäume und eine Grünfläche eingetragen. Die Grünfläche wird mit der Änderung zum verdichteten Bauen stark reduziert. Um dennoch eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebiets zu gewährleisten, werden Vorgaben zum Erhalt eines Baumes und Teilen von Hecken / Gebüsch sowie zur Pflanzung von Bäumen und Ergänzung von Hecken / Gebüsch getroffen. Die mittlerweile vorhandene Hecke an der Abt-Vestenberg-Straße soll hierbei, auch als Sichtschutz und im Hinblick auf das Ortsbild, teilweise erhalten und ergänzt werden. Im Bereich der Zufahrten der Grundstücke Haus-Nr. 4 und 6 steht nicht ausreichend Platz für Heckenpflanzungen zur Verfügung. Aus diesem Grund sind die zur Straße hin orientierten Wände bzw. Seiten der Garagen / Carports mit Kletter- bzw. Spalierpflanzen zu begrünen.

Die Vorgabe, dass nicht überbaute Grundstücksflächen wie bisher, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen sind, dient dem Ortsbild und der Ökologie. Wie bisher ist Regenwasser möglichst breitflächig zu versickern, die Hofflächen sind sickerfähig zu befestigen. Die Regenwassersickerung vor Ort trägt unter anderem zur Grundwasserneubildung bei.

5. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

Die Vermeidungsmaßnahme V1 mit Vorgabe eines zeitlichen Rahmens für Gehölzrückschnitte, Rodungen und Fällungen dient dem Artenschutz. Im Bereich der vorhandenen Hecke sind Gehölzbrüter zu erwarten, die Brutgelege bzw. Jungvögel werden durch die Vorgabe geschützt.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 mit Vorgabe eines zeitlichen Rahmens für die Entfernung der Wurzelstöcke dient ebenfalls dem Artenschutz. In den sandigen Böschungsbereichen ist

strukturell mit Zauneidechsen zu rechnen. Eine Vergrämung durch vorherige Rodung, Fällung der Gehölze ist anzunehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 zum Schutz des Bestandsbaumes bzw. zum Schutz der Hecken dienen dem mittel- bis langfristigen Erhalt der Gehölze.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz, außerhalb des Geltungsbereichs:
(Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Überprüfungen oder Maßnahmenbeschreibungen erfolgt. Seit dieser Zeit ist die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange regelmäßiger Bestandteil der Bauleitplanverfahren geworden. Aus diesem Grund finden im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zumindest ergänzend eine prinzipielle Struktur-Überprüfung sowie die prophylaktische Festlegung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) statt, um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können. Die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dienen zumindest teilweise dem Artenschutz.

Relevante Arten und Artengruppen aufgrund vorhandener Strukturen:

- Eidechse: die südlich orientierten, oftmals lückigen Heckenbereiche an der Abt-Vestenberg-Straße mit sandigem, teilweise offenen Boden eignen sich strukturell als Lebensraum für Eidechsen (insbesondere Zauneidechse); die Betroffenheit geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-RL kann damit nicht ausgeschlossen werden; die Hecken und Bereiche können aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nur sehr eingeschränkt erhalten werden; aufgrund einer fehlenden faunistischen Kartierung wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen; entsprechende Maßnahmen für die Artengruppe werden prophylaktisch festgelegt;
- Insekten, Falter, Heuschrecken: die große, bisher mäßig extensiv genutzte Wiesenfläche des Änderungsbereichs mit tendenziell trockenerer Ausprägung eignet sich strukturell als Lebensraum für Insekten, Falter und Heuschrecken; die Betroffenheit geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-RL kann damit nicht ausgeschlossen werden; die Wiese kann aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden; aufgrund einer fehlenden faunistischen Kartierung wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen; entsprechende Maßnahmen für die Artengruppe werden prophylaktisch festgelegt;
- Vögel: **vor allem** die Hecken und Gebüsche an der Abt-Vestenberg-Straße eignen sich als Lebensraum für Heckenbrüter; die Betroffenheit geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-RL kann damit nicht ausgeschlossen werden; die Hecken und Gebüsche können aufgrund der geplanten Bau-maßnahmen nur sehr eingeschränkt erhalten werden; aufgrund einer fehlenden faunistischen Kartierung wird vom „Worst-Case-Szenario“ ausgegangen; entsprechende Maßnahmen für die Artengruppe werden prophylaktisch festgelegt;

CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 2911/41, Gemarkung Heidenheim;
die Maßnahmen für die Eidechse finden im Grundstücksbereich nahe der Abt-Vestenberg-Straße statt und sollen Ersatz-Lebensraum für vergrämte Eidechsen bieten bzw. die anzunehmende Gesamtpopulation im Umfeld stabilisieren;



Lageplan zur „prophylaktischen Artenschutzmaßnahme“ betreffend die Zauneidechse

- Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 500, Gemarkung Heidenheim; die Optimierung der Pflege der Wiesenfläche dient der Steigerung des Artenreichtums der Pflanzen und damit auch der Fauna; Vorgaben zum Schnittzeitpunkt und für Altgrasstreifen / Säume sorgen unter anderem für längeres Nahrungsangebot bzw. für Überwinterungsmöglichkeiten; die Bedingungen für Insekten, Falter und Heuschrecken werden somit verbessert;
- Teilfläche Grundstück Flur-Nrn. 207 u. 209, Gemarkung Heidenheim; die neuen Hecken entstehen auf einem Grundstück im näheren Umfeld des Bauareals und eignen sich damit als Ersatz-Lebensraum für die Gehölzbrüter;

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht sich der Eingriff in Natur und Landschaft. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Demnach wäre bei einer Bebauungsplan-Grundfläche < 20.000 m² die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht anzuwenden. Die Bebauungsplan-Änderungsfläche beträgt zwar nur ca. 6.000 m², dennoch wird die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach Rücksprache mit und nach Ermessen des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen, Bauverwaltung bzw. Untere Naturschutzbehörde, aus folgenden Gründen für notwendig gehalten: §13a BauGB ermöglicht zwar ein beschleunigtes Verfahren unter anderem ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und abzuwägen. Die ursprüngliche gesamte Bebauungsplanfläche für das Baugebiet „Am Ängerlein, Heidenheim“ beträgt ca. 3,8 ha und liegt damit erheblich über der o.g. Grenze von 20.000 m². Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Änderungsbereich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wird eine höhere Versiegelung ermöglicht. Vom Eingriff betroffen sind vorwiegend Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit und Lebensraumfunktion, unter anderem eine zwischenzeitlich entstandene Hecke an der Abt-Vestenbergs-Straße. Die ehemals geplante Grünfläche im Änderungsbereich ist in der neuen Planung zudem nur sehr reduziert als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021. Nachdem Schutzgüter mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind und zudem die GRZ des gesamten Geltungsbereichs größer 0,3 ist, erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren. Weiterhin werden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Bestandserfassung und –bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Eingriffsflächen im Geltungsbereich Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet. Die Flächen für die Zufahrt von Norden sowie die drei zu fällenden Bäume in der Abt-Vestenberg-Straße werden mit eingerechnet.



Bestandsplan
Eingriffsermittlung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach Wertpunkten (*hier: Biotop- und Nutzungstyp mit geringer Bedeutung = 3 WP, Biotop- und Nutzungstyp mit mittlerer Bedeutung = 8 WP*), multipliziert mit dem Erhöhungswert der GRZ (Berechnung: neue GRZ = 0,5 abzüglich alte GRZ = 0,4 entspricht einer Erhöhung GRZ = 0,1), multipliziert mit der jeweiligen Größe Eingriffsfläche.

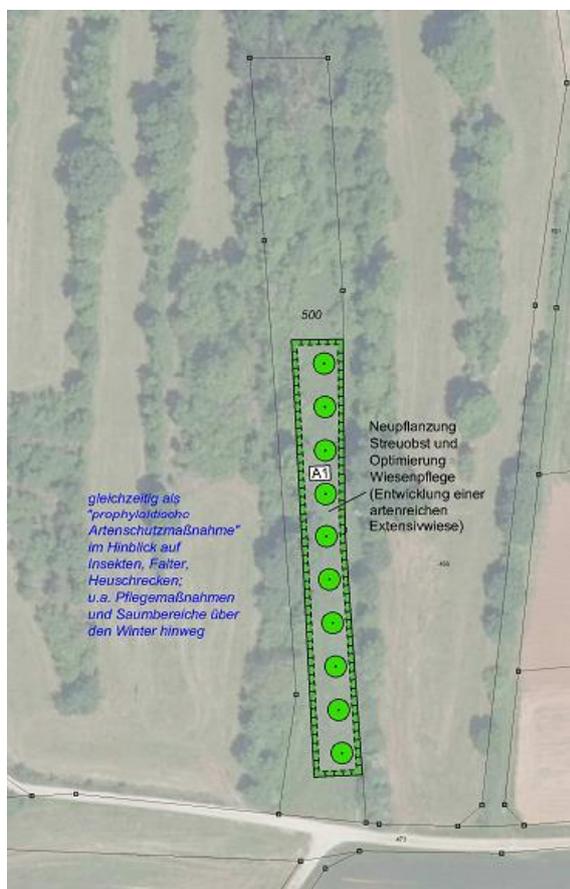
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor / GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	Mesophile Gebüsche / Hecken (B112)	567,0	8	0,1	453,6
E2	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	5.218,0	8	0,1	4.174,4
E3	Einzelbäume, heimisch, standortgerecht, junge Ausprägung (B311)	30,0	3	0,1	9,0
E4	Tritt- und Parkrasen (G4)	55,0	3	0,1	16,5
		5.870,0			
Summe:					4.653,5

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die Erhöhung der GRZ um 0,1 beträgt damit gesamt 4.653,5 Wertpunkte.

Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf zwei Ausgleichsflächen in der Gemarkung Heidenheim.

Lageplan Ausgleichsflächen und –ermittlung, Flur-Nr. 500



Auf dem Grundstück Flur-Nr. 500 westlich von Heidenheim wird eine bereits vorhandene Streuobstwiese durch die Neupflanzung von 10 weiteren Obstbäumen ergänzt. Die Pflege der Wiesenfläche wird optimiert, so dass sich möglichst artenreiches Extensivgrünland entwickeln kann. Vorgaben zu geeigneten Obstsorten und zur Pflanzqualität sowie zur Pflege der Bäume und der Wiese sollen das Erreichen des Zielbiotops sichern.

Die Maßnahmen betreffend die Wiese dienen gleichzeitig als „prophylaktische Artenschutzmaßnahme“ im Hinblick auf Insekten, Falter und Heuschrecken.



Lageplan Ausgleichsflächen und -ermittlung, Flur-Nr. 207, 209

Auf den nebeneinander liegenden Grundstücken Flur-Nr. 207 und 209 innerhalb von Heidenheim, in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist die Anlage von Hecken geplant. Im westlichen Böschungsbereich beträgt die Heckenbreite 6 m, so dass eine 3reihige Pflanzung möglich ist. An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt die Heckenbreite 3 m, da hier bereits Gehölzpflanzungen auf den Nachbargrundstücken vorhanden sind. So verbleibt auch ausreichend Fläche zur weiteren Nutzung des Grundstücks als Schafweide. Vorgaben zu geeigneten Arten, Pflanzqualitäten und zur Pflege sollen wiederum das Erreichen des Zielbiotops sichern. Die Maßnahmen dienen gleichzeitig als „prophylaktische Artenschutzmaßnahme“ im Hinblick auf Vögel (Heckenbrüter).

Ermittlung des Ausgleichsumfangs:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume							
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme		
Nr.	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
<i>Flurstück-Nr. 500, Gmkg. Heidenheim</i>							
A1	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Streuobstbestände im Komplex mit Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432) *	9 (10-1)	1.070	3	3.210,0
<i>Flurstücke Nr. 207, 209, Gmkg. Heidenheim</i>							
A2	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	225	4	900,0
A3	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	20	4	80,0
A4	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	48	4	192,0
A5	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Mesophile Gebüsche, Hecken (B112)	10	70	4	280,0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							4.662,0

* Anzustreben ist als Zielbiotop eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Berechnet wird

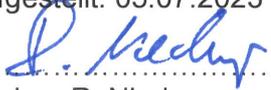
dennoch nur das Zielbiotop Streuobstwiese mit extensivem Grünland aus folgenden Gründen:

- teilweise bereits relativ guter Ausgangszustand
- Unsicherheit, ob artenreiches Extensivgrünland tatsächlich in voller Fläche entwickelt werden kann
- „Bonus“ im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen A2-A5; hier befanden sich früher bereits Hecken, die aber vermutlich vor 8-11 Jahren gerodet wurden

Der Ausgleichsumfang beträgt 4.662,0 Wertpunkte und liegt damit geringfügig über dem Ausgleichsbedarf von 4.653,5 Wertpunkten.

3. Änderung

aufgestellt: 05.07.2023


.....
Dr.-Ing. R. Niedermeyer

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Festsetzungen

.....
Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Heidenheim, den 11.07.2023


.....
1. Bürgermeisterin



ANLAGEN

Begleitplan zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche A1

Begleitplan zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A2-A5

Begleitplan zu „prophylaktischen Artenschutzmaßnahmen“ im Hinblick auf die Zauneidechse

QUELLENVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der BayKompV – Verbale Kurzbeschreibungen. Stand 07/2014.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV. Stand 02/2014.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU): Digitaler Kartendienst FIS-Natur online (FIN-Web) 2022.

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

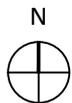
BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG: Digitaler Kartendienst BayernAtlas. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2022.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

LEITFADEN zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.



Bildquelle: Bayernatlas

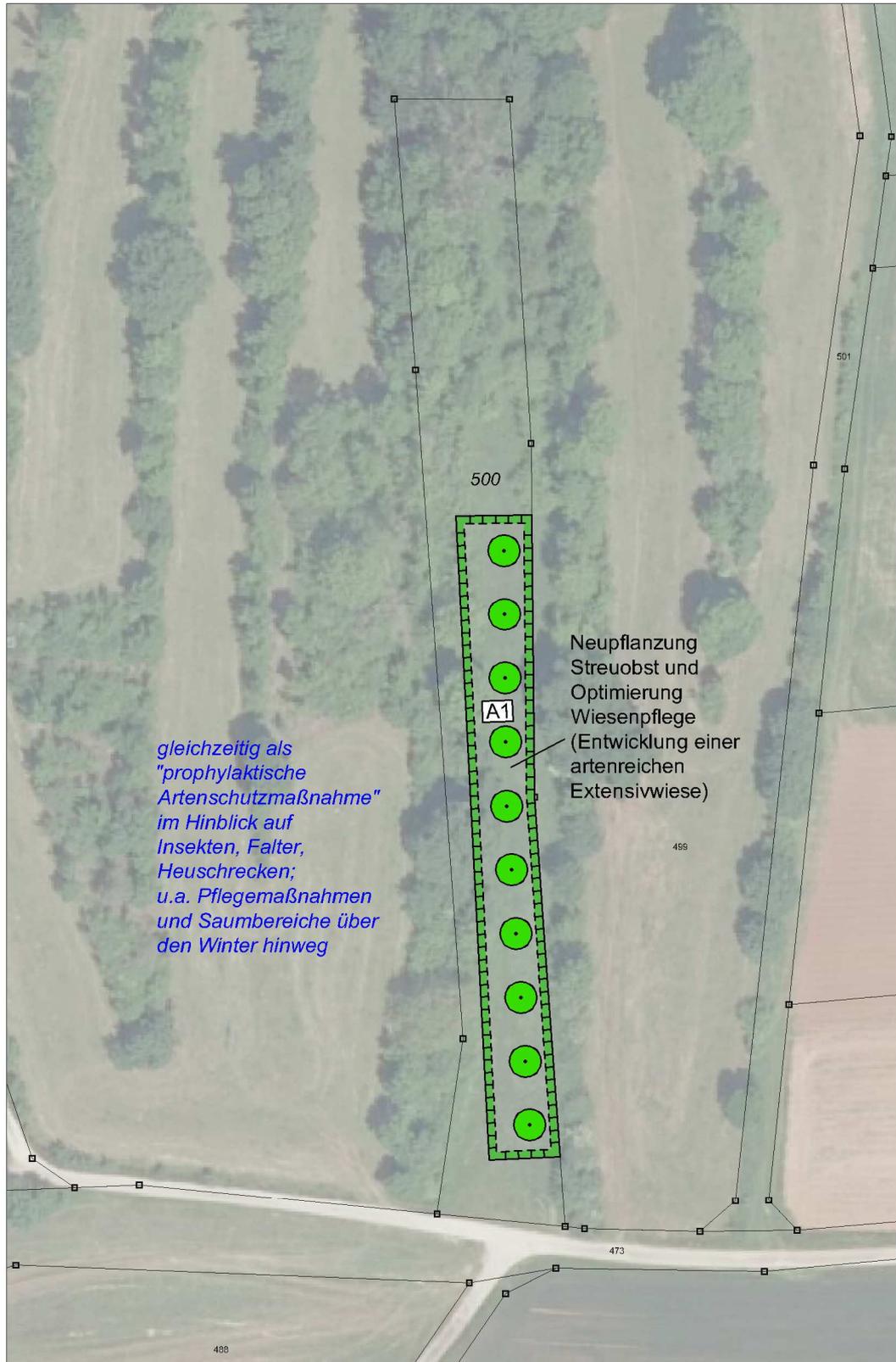


M 1:500

BEBAUUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG
für das allgemeine Wohngebiet (WA)
"AM ÄNGERLEIN, BA IV", Heidenheim

Begleitplan zur
"prophylaktischen Artenschutzmaßnahme",
Zauneidechse,
Flur-Nr. 2911/41, Gmkg. Heidenheim

Stand: 09.01.2023



Bildquelle: Bayernatlas



M 1:1000

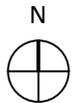
BEBAUUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG
für das allgemeine Wohngebiet (WA)
"AM ÄNGERLEIN, BA IV", Heidenheim

Begleitplan zur
Ausgleichsfläche A1,
Flur-Nr. 500, Gmkg. Heidenheim

Stand: 09.01.2023



Bildquelle: Bayernatlas



M 1:500

BEBAUUNGSPLAN 3. ÄNDERUNG
für das allgemeine Wohngebiet (WA)
"AM ÄNGERLEIN, BA IV", Heidenheim

Begleitplan zu den
Ausgleichsflächen A2-A5,
Flur-Nr. 207,209, Gmkg. Heidenheim

Stand: 09.01.2023