



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Bebauungsplan „Aalener Straße/Königsbronner Straße“

Stadt Heidenheim an der Brenz

Baubereichsplan 18.00

Umweltbericht

gemäß § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

Stand: 26.05.2026

Inhalt

1. EINLEITUNG	1
1.1. Angaben zum Standort.....	1
1.2. Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts.....	3
1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	3
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden	7
2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden	8
2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Fläche	11
2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser	12
2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft ..	13
2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	14
2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch	14
2.1.8 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	15
2.1.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	16
2.1.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. 17	
2.1.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	17
2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen	17
2.1.15 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle.....	17
2.1.16 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	17
2.1.17 Nutzung natürlicher Ressourcen , insbesondere der Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	17
2.1.18 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben , soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	18

2.2.	Wirkungsanalyse	18
2.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans.....	18
3.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	19
3.1.	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
3.1.1	Bauzeitenregelung	19
3.1.2	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	19
3.1.3	Anlagensicherheit.....	19
3.1.4	Schottergartenverbot.....	19
3.1.5	Artenschutz bei Gebäudeabbrüchen und -sanierungen	19
3.1.6	Allgemeiner Artenschutzschutz bei Grünflächen.....	20
3.1.7	Durchgrünung des Gebiets	20
3.2.	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	20
3.2.1	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	20
3.2.2	Gärtnerisches Anlegen der nicht bebaubaren Grundstücksflächen	21
3.2.3	Friedhof	21
3.2.4	Streuobstfläche.....	21
3.2.5	Dachbegrünung.....	21
3.2.6	Vermeidung von Emissionen	21
3.2.7	Sachgerechter Umgang mit Abfall	21
3.2.8	Sachgerechter Umgang mit Mineralischen Abfällen.....	21
3.2.9	Allgemeiner Grundwasserschutz.....	22
3.2.10	Grundwasserschutz - Wasserschutzzonen II und III	22
3.2.11	Nutzung von Energie	22
3.2.12	Regenbewirtschaftung – Versickerung.....	22
3.2.13	Schutz vor Starkregen.....	23
3.2.14	Schutz und Erhalt des Oberbodens.....	23
3.2.15	Reduzierung von Bodenverdichtungen.....	23
3.2.16	Getrennter Ausbau der Bodenschichten	23
3.2.17	Fachgerechte Zwischenlagerung von Erdaushub.....	23
3.2.18	Verdichtungsarme Bearbeitung geplanter Grünflächen	23
3.2.19	Erosionsschutz durch Begrünung	24
3.2.20	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	24
1.1.	Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	26
4.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	27

1. EINLEITUNG

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange geprüft, in einem Umweltbericht dargestellt und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen gemacht. Es sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Heidenheim zwischen den Ortskernen von Schnaitheim und Aufhausen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans liegt auf der Flur Schnaitheim (72%), der restliche Teil gehört zur Flur Aufhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich der Würzburger Straße und grenzt im Norden an das Wohn-/Mischgebiet „Leimgrubenäcker“ an. Die östliche Plangrenze verläuft entlang dem im Bebauungsplan „Aschbach / Kreuzbühläcker“ geplanten Wirtschaftsweg (südliche Verlängerung des Flurstücks 788), dem bestehenden Wirtschaftsweg, Flurstück 818 und im Bereich des Friedhofs entlang der Königsbronner Straße. Im Süden (südlich der Straße Hintere Kirchwiesen) umfasst der Geltungsbereich die gewerblich genutzten Grundstücke an der Königsbronner Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 37,1 ha und wird aus den Flächen bzw. Teilflächen der nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Heidenheim gebildet:

Flur Schnaitheim:

die Verkehrsflächen Würzburger Straße (266, 268, 268/4, 871), Aalener Straße (854/1), Hintere Kirchwiesen (839/1, 849/1), Riedstraße (854/2, 3835), Itzelberger Straße (3816), Königsbronner Straße (3844) und die Wege (818, 872/2, 3801)

sowie die sonstigen Grundstücke 798/5, 801/1, 802/1, 803/1, 803/2, 804/1, 804/2, 804/3, 804/4, 807/5, 807/6, 807/7, 833, 839, 840, 840/1, 844, 845/1, 847, 848, 849, 850, 851, 851/1, 852, 852/1, 852/2, 853, 853/1, 853/2, 853/3, 854, 855, 855/1, 856, 857, 858, 861/1, 872/1, 3800, 3802, 3803, 3805, 3815, 3817, 3836/1, 3837, 3837/1, 3838, 3838/1, 3838/2, 3839, 3839/1, 3840, 3840/1, 3842, 3842/2, 3842/3, 3842/4.

Flur Aufhausen:

die Verkehrsflächen Aalener Straße (581, 661), Im Aschbach (652), Leimgrubenäcker (659), Königsbronner Straße (115, 654), Im Brühl (686) und die Wege 116, 195, 581/1, 654/2, 774, 788 sowie die sonstigen Grundstücke 115/1, 115/3, 115/5, 115/6, 117, 119, 120, 199, 200, 201, 202, 203/1, 204, 204/1, 205, 206/1, 208, 209, 210, 211, 211/1, 211/2, 213/2, 214, 214/1, 214/2, 216, 217, 653, 653/1, 653/2, 653/3, 656, 657, 657/1, 658, 660, 665, 687, 765, 769

Der rd. 37,1 ha große Geltungsbereich ist im Abgrenzungsplan dargestellt.

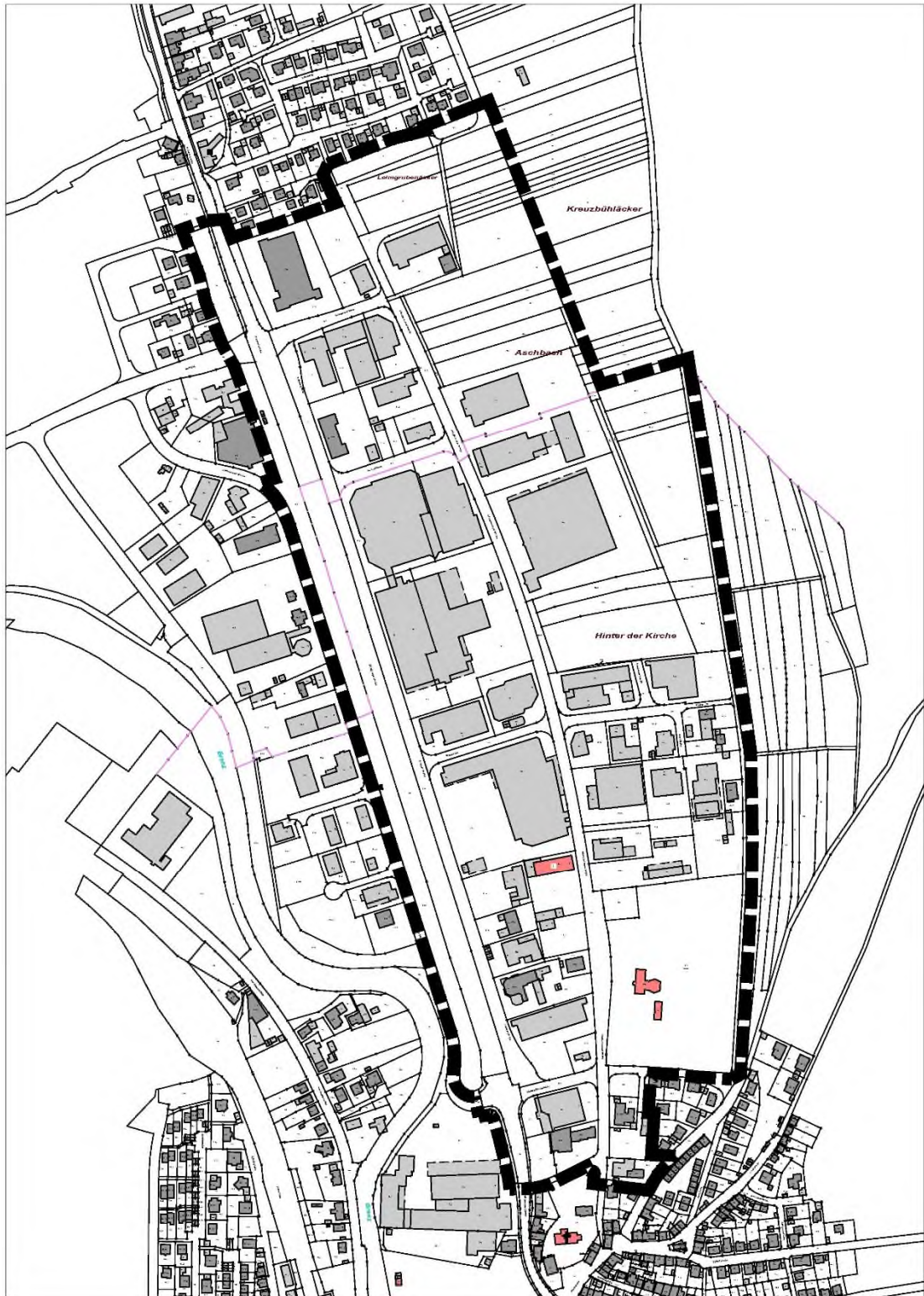


Abbildung 1: Geltungsbereich

1.2. Darstellung der Planungsziele und des Planungsinhalts

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Mischgebiet Gewerbegebiet/ eingeschränktes Gewerbegebiet sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) öffentliche Grünfläche private Grünfläche – Gartenland öffentliche Grünfläche – Friedhof Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Verkehrsfläche (Straße, Parkplätze und Gehwege),
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Im Planungsgebiet sind verschiedene Nutzungen zulässig, die mit der Art der baulichen Nutzung in Einklang stehen. Beispielsweise sind in den sonstigen Sondergebieten insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. In einigen festgelegten Bereichen sind bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, wie zum Beispiel in Mischgebieten, wo Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Die Bebauung kann sowohl in offener als auch in abweichender Bauweise erfolgen, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan. Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfassen: • Eine Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne, einschließlich der Anpassung der Gebäudehöhen und der Erschließungsplanung, aufgrund fehlerhafter oder fehlender Festsetzungen. • Anpassungen im Hinblick auf Einzelhandels- und Gewerbegebiete
Erschließung	Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 19 über die Knoten Würzburger Straße - Hintere Kirchwiesen - Aufhausener Straße im Süden und Aalener Straße - Leimgrubenäcker - Im Brühl im Norden. Die östliche Fläche des Plangebiets ist durch die Königsbronner Straße erschlossen.
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 37,1 ha

Tabelle 1: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens

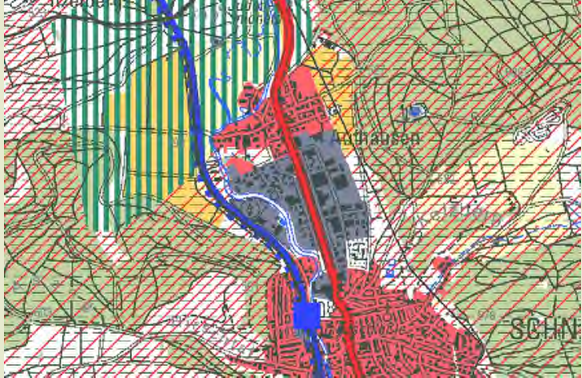
1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden. Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden. Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist. Nach dem Altlastenkataster des Landratsamts Heidenheim gibt es im gesamten Geltungsbereich insgesamt 15 Altlasten oder altlastverdächtige Flächen.
Abfall- und Immissionschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Aufgrund der Immissionsbelastung durch die angrenzende Bundesstraße werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Mit einer signifikanten Steigerung der Lärmimmissionen ist nicht zu rechnen.
Wassergesetz für BW	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (WSG-Nr.-Amt: 135001). Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ₁₀ - HQ_{Extrem}). Das Planungsgebiet liegt hauptsächlich im Bereich des Auenlehms mit einer aus Altwasserablagerungen gebildeten Deckschicht. Hangaufwärts kommen zunächst Verschwemmungssedimente als Deckschicht vor, welche aus Holozänen Abschwemmmasse und aus Verwitterungs- und Umlagerungsbildung gebildet wurden. Das Bebauungsplangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Trennsystem ist gewährleistet. Aufgrund der Entwässerungssituation im Bereich zwischen Schnaitheim und Aufhausen, die eine Trennung von Schmutzwasser und Abwasser vorsieht, ist das Thema der Regenwasserbehandlung im Sinne von § 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ausreichend berücksichtigt.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Plangebiet liegen keine nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope. Im Umfeld befinden sich einige geschützte Biotope (pink in Abb. 2 dargestellt), welche vom Vorhaben nicht tangiert werden: „Schlehenhecke beim Friedhof Schnaitheim“ Biotop-Nr. 172261353016, „Feldhecken nordwestlich von Schnaitheim“ Biotop-Nr. 172261353015, „Waldrand O Aufhausen“ Biotop-Nr. 272261354219 und „Hecken am Kelzberg nördlich Schnaitheim“ Biotop-Nr. 172271353227 Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ Schutzgebiet-Nr. 7226311 (blau in Abb. 2 dargestellt), welches vom Vorhaben nicht betroffen ist. Ein Landschaftsschutzgebiet (orange in Abb. 2 dargestellt), liegt 30 m östlich des Plangebiets: „Südwesthang des Moldenberges mit Verbindung über Enges Feld zum Kelzberg mit Heidestreifen am südlichen Möhntalrand“ LSG-Nr. 1.35.017, indem kein Eingriff infolge des Vorhabens geplant ist. Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich auch keine Naturdenkmale.  Abbildung 2: Schutzgebiete

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
Regionalplan 2035 Regionalverband Ostwürttemberg	Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist Heidenheim als Siedlungsbereich der zentralen Orte dargestellt und wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden, um die Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung zu schaffen. Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen.  (Quelle: Regionalplan Ostwürttemberg 2035)
Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim 2029	Der Flächennutzungsplan 2029 stellt den Geltungsbereich als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  (Quelle: Flächennutzungsplan 2029 Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim).

Landschaftsplan 2012 Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim	Landschaftsprägende Elemente im Plangebiet sind die vorhandene Infrastruktur, Gewerbegebäude sowie die umliegende Landwirtschaft und der Wald.  (Quelle: Landschaftsplan 2012 Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim).
---	---

Tabelle 3: Ziele der Fachpläne

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB werden die bestehenden Umweltmerkmale nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben.

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen**

Bestand

Das Vorhabengebiet besteht nahezu vollständig aus bereits versiegelten Flächen. Abgesehen von den Verkehrsgrünflächen befinden sich nur am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereich Grünflächen. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen, die als Gehölzstreifen, Streuobstwiesen sowie Friedhof und Gartenland ausgebildet sind, sowie eine landwirtschaftliche Fläche. Mit dem Vorkommen anspruchsvollerer Pflanzen- und Tierarten ist im Plangebiet somit nur in den Vegetationsflächen zu rechnen, die jedoch nicht verändert werden.

Der Gehölzstreifen in Norden sowie die Streuobstwiese im Osten stellen Ausgleichsflächen dar. Gemäß Pkt. 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzung zur Landschaftsplanung im derzeit geltenden Bebauungsplan werden umfangreiche Vorgaben zur Grünordnung gemacht. Die Umsetzung dieser Festsetzungen führt zu einer Vernetzung zwischen den Biotopen im Geltungsbereich und den des Freiraums, indem ökologische Trittsteine geschaffen werden, die von vorkommenden Kleinsäugetierarten, wie zum Beispiel Igel, genutzt werden können. Aber auch für weitere Tierarten bieten die Vernetzungen die Möglichkeit, den genetischen

Austausch innerhalb der einzelnen Arten zu verbessern und damit zur ökologischen Stabilität beizutragen.

Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen rechtsgültige Bebauungspläne, die in ihrer Gesamtheit bestehen bleiben. Die Änderung der Geschossflächenzahl wirkt sich nicht auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung gelten auch für den Änderungsteil der Planung. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Der Artenschutz ist zwingend bei Neubau-, Abriss- und Umbaubauarbeiten sowie bei Veränderungen der öffentlichen Grünflächen zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt erst im Rahmen der Baugenehmigung, da der Zeitpunkt sowie die Art und Weise des Eingriffs derzeit nicht abschätzbar sind.

2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Boden**

Bestand

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg sind neben anthropogen veränderten Böden (weiß dargestellt in Abbildung 3), Kalkhaltiger Auengley aus Auenlehm über Flussschotter (o34 gestrichelt dargestellt), Kolluvium über Terra fusca aus Abschwemmmassen über Fließenden (o4, dunkelbraun), Kolluvium aus Schutt führenden Abschwemmmassen (o14, hellbraun) vorzufinden.

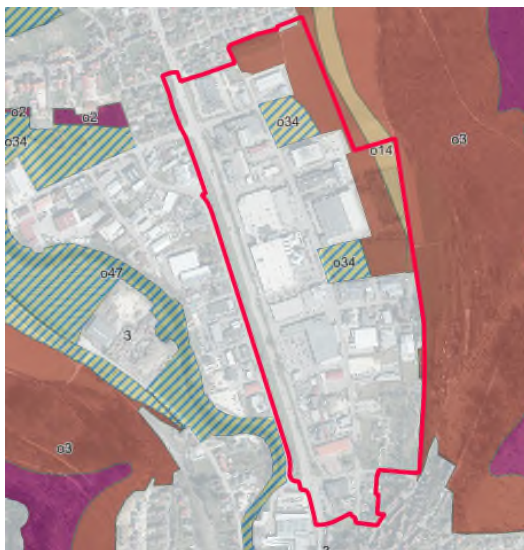


Abbildung 3: Böden im Gebiet (Quelle: Eigene Darstellung, Bodenkarte 1:50.000 online abgerufen 19.09.2024, LGRB Kartenviewer).

Natürlich gewachsene Böden kommen nur in den nordöstlichen Bereichen vor. Kolluvium-Böden (hell- und dunkelbraun in Abbildung 3) sind hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit mittel- bis hochwertig (Wertstufe 2-2,5). Ihre Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel bis sehr hoch (Wertstufe 2,5-3,5) und die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ hoch (Wertstufe 3) zu bewerten. Jedoch sind die vorhandenen Ackerböden von der landwirtschaftlichen Nutzung und der einhergehenden Düngung stark beeinflusst und somit insgesamt schlechter zu bewerten.

Die Kalkhaltige Auengley-Böden weisen eine mittlere Wertigkeit (Wertstufe 2) für die Bodenfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Ihre Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf ist mittel bis hoch (Wertstufe 2,5) einzustufen. Als Filter und Puffer für Schadstoffe sind die Auengley-Böden hoch (Wertstufe 3) zu bewerten.

Innerhalb des Verkehrsgrüns sowie auf den öffentlichen Grünflächen sowie dem Gartenland sind die Böden anthropogen überprägt und haben demnach für die Bodenfunktionen nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1).

Im Bereich der Verkehrswege sind die Böden bereits versiegelt. Diese versiegelten Flächen haben keine Bedeutung (Wertstufe 0) mehr für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

Als Bewertungsgrundlage wurde das Heft „Bodenschutz 23 - „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) sowie „Bodenschutz 24 – Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2024) von der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herangezogen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Altlasten:

Nach dem Altlastenkataster des Landratsamts Heidenheim gibt es im gesamten Geltungsbereich derzeit insgesamt 16 Altlasten, altlastverdächtige oder archivierte Flächen (Stand März 2026):

Fallgruppe	Flächentyp	Flächenname	Handlungsbedarf
A-Fall	Altstandort	AS Königsbronner Straße 48	A – Ausscheiden und Archivieren
B-Fall	Altablagerung	AA Östlich der B19, Müllplatz rechts der B 19 (H - 74a)	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 12, Bauunternehmen mit EVT	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 20	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 8	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
B-Fall	Altstandort	AS Königsbronner Straße 25, Bauunternehmen	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	Teilfläche 1, Tankstellenbereich	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 36, Kfz-Werkstatt	B – Entsorgungsrelevanz
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Str. 10, Fahrzeugwerkstatt	B – Entsorgungsrelevanz
OU	Altstandort	AS Aalener Straße 4, Fensterbaubetrieb Friedrich	OU – Orientierende Untersuchung
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 6, Tankstelle	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
OU	Altstandort	AS Aalener Straße 28, Chemische Reinigung Heidenheim	OU – Orientierende Untersuchung
B-Fall	Altstandort	AS Aalener Straße 32 Heidenheim	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition
B-Fall	Altstandort	AS Königsbronner Straße 11, Kfz-Werkstatt Heidenheim	B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition

B-Fall	Altstandort	AS Riedstraße 12, Schlosserei	B – Entsorgungsrelevanz
K-Fall	Altablagerung	AA Müllplatz Hagenwiesen/Brühlwiesen,	K (Kontrolle) – Überwachung des hinzu- nehmenden Schadens

Flächen, die mit dem Handlungsbedarf „B (Belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ eingestuft wurden, weisen Hinweise auf eine mögliche Altlast auf. Unter den aktuellen Nutzungsbedingungen sowie im bestehenden Zustand ergibt sich jedoch kein Erfordernis für weitergehende Maßnahmen, da weder eine relevante Gefährdung noch eine unverhältnismäßige Belastung vorliegt. Sollten sich die Rahmenbedingungen ändern – etwa durch eine Nutzungsänderung, die Aufgabe eines bestehenden Betriebs, Entsiegelungsarbeiten oder Erdbaumaßnahmen – ist die Fläche erneut zu bewerten. Im Zuge einer solchen Wiedervorlage kann eine Neueinstufung erforderlich werden; gegebenenfalls ist dann eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Flächen, die mit dem Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung (OU)“ bewertet sind, gelten als altlastenverdächtig. Vor einer Änderung der bestehenden Verhältnisse (z. B. Umnutzung, Betriebsaufgabe, Entsiegelung oder Aushub) ist zur Klärung des Gefährdungspotenzials eine technische Untersuchung notwendig.

Darüber hinaus ist die Altablagerung „AA Müllplatz Hagenwiesen/Brühlwiesen“ als relevantes Altlastenobjekt bekannt. Die Altablagerung Hagenwiesen/Brühlwiesen ist dem Handlungsbedarf K (Kontrolle) – Überwachung des hinzunehmenden Schadens zugeordnet.

Mit der Einstufung des Altstandorts als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz gilt der Altlastenverdacht im Wesentlichen als ausgeräumt. Gleichwohl können lokale Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass bei Erdarbeiten mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen ist. Zudem können aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes Einschränkungen hinsichtlich einer geplanten Versickerung bestehen.

Flächen mit dem Handlungsbedarf „Ausscheiden und Archivieren“ gelten nach aktuellem Kenntnisstand als unbedenklich, da keine relevanten Verdachtsmomente für eine schädliche Bodenveränderung mehr bestehen. Sie werden weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt, um die festgestellte Unbedenklichkeit nachvollziehbar zu dokumentieren.

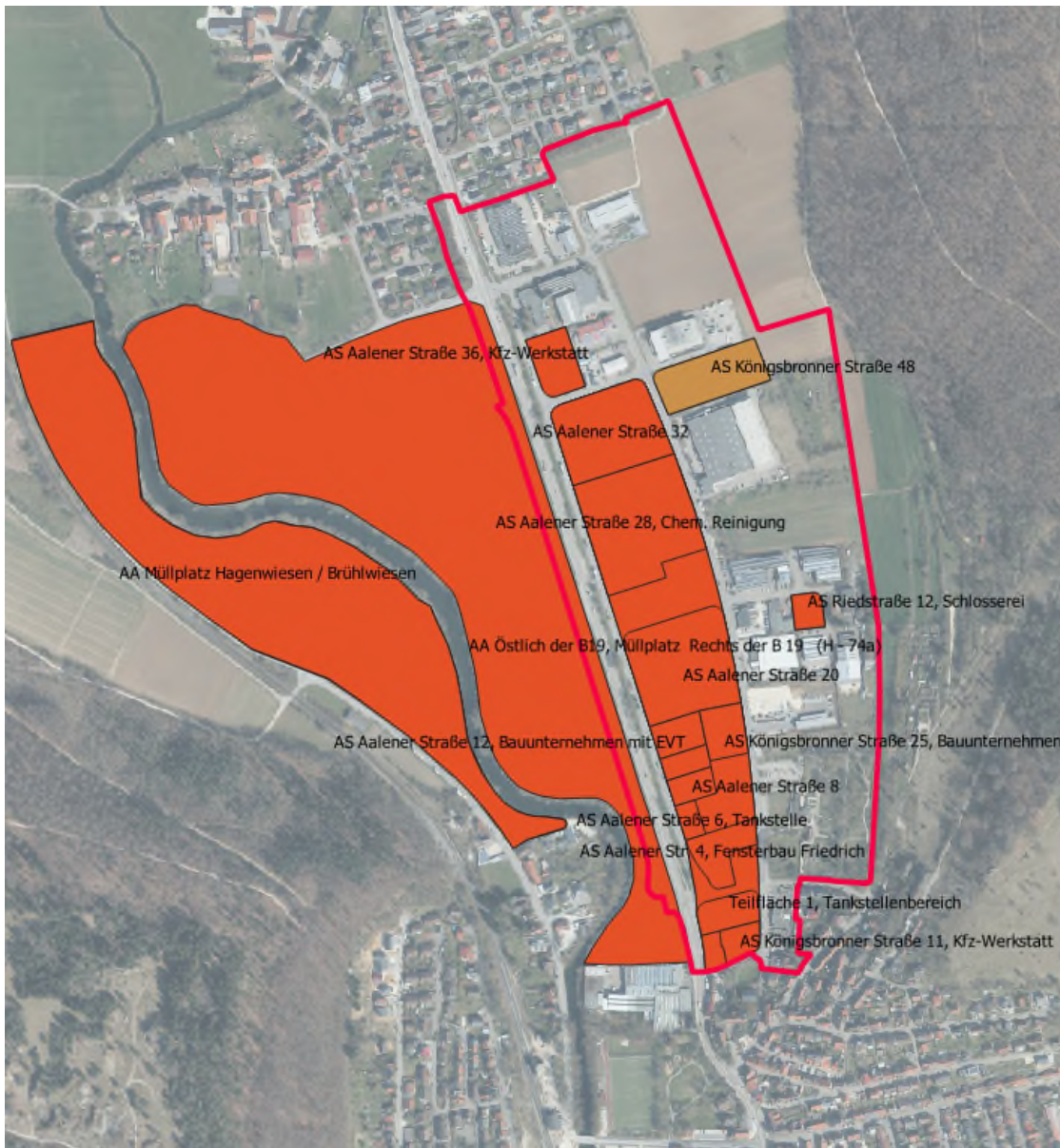


Abbildung 4: Altlastverdächtige Flächen im Gebiet

Planung

Die Änderungsplanung beinhaltet keine weitere Versiegelung jedoch auch keine Entsiegelungen. Innerhalb der altlastverdächtigen Flächen sind keine Bodenveränderungen geplant. Demnach hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Fläche**

Bestand

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 sowie Fortschreibung von 2016 soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 bundesweit von derzeit 60 ha auf weniger als 30 ha pro Tag gesenkt werden. Die Europäische Kommission strebt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme auf „Netto-Null“ im Jahr 2050 an.

Unversiegelte Flächen bilden Standorte für Vegetation (Wald, Landwirtschaft etc.), die wiederum in Verbindung mit dem Schutzgut Boden Voraussetzungen für viele weitere Funktionen im Naturhaushalt wie dem Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Klimaschutz, Biotop-

und Artenschutz, Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Produktion und Erzeugung nachwachsender Rohstoffe schafft. Unter anderem stellen sie somit die Lebensgrundlage der heimischen Fauna und Flora sowie für uns Menschen dar. Die Verringerung von Flächeninanspruchnahmen unbebauter Freiflächen ist daher als übergeordnetes und dringendes Ziel in der Bauleitplanung anzusehen. Jedoch ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung auch im ländlichen Bereich und der geringen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem von kleineren Gemeinden und Städten, die Erreichung der Ziele als schwierig anzusehen.

Insgesamt umfasst das Vorhaben 37,1 ha. Unversiegelte Bereiche kommen nur im Norden und am östlichen Rand des Geltungsbereichs vor. Nach geltendem Bebauungsplan können diese teilweise versiegelt werden.

Planung

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erhöht den Flächenverbrauch nicht. Die Planung hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Fläche.

2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Wasser**

Bestand

a) Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

b) Grundwasser

Bei der Bewertung des Grundwassers im Bereich der unversiegelten Flächen, ist die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen das wichtigste Kriterium, um die für die Bauleitplanung relevanten landschaftsplanerischen Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung beschreiben zu können. Hinzugezogen wurde dazu die Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 7326 Heidenheim an der Brenz.

Das Planungsgebiet liegt hauptsächlich im Bereich des Auenlehms (Lf, eisblau in Abbildung 4) mit einer aus Altwasserablagerungen gebildeten Deckschicht. Hangaufwärts kommen zunächst Verschwemmungssedimente als Deckschicht vor, welche aus Holozänen Abschwemmmasse (qum, mittelbraun in Abbildung 4) und aus Verwitterungs- und Umlagerungsbildung (qhz, hellblau in Abbildung 4) gebildet wurden. Die Altwasserablagerungen sowie das Verschwemmungssedimente weisen eine geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und kleinräumig meist mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit mit mäßiger Durchlässigkeit auf. Am östlichen Rand ist aus Weißjura gebildeter Hangschutt nachgewiesen, welcher je nach lithologischer Ausbildung eine Deckschicht mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit und oft sehr geringer Ergiebigkeit bzw. Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit. Ist die Deckschicht lehmig-tonig, ist die Durchlässigkeit gering mit einer mäßigen bis sehr geringer Ergiebigkeit. Bei einer steinigen Deckschicht sind die Durchlässigkeit und Ergiebigkeit mäßig. Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2029 weist den unversiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung zu.

Da der größte Anteil bereits versiegelt oder anthropogen verändert ist, findet hier keine natürliche Grundwasserneubildung statt und hat somit keine Bedeutung für das Schutzgut.

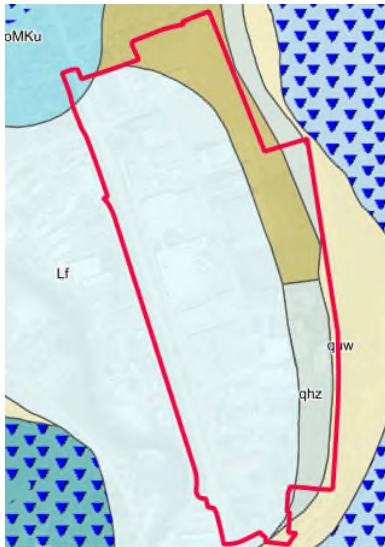


Abbildung 5: Geologie im Geltungsbereich (Quelle: Eigene Darstellung, Bodenkarte 1:50.000 online abgerufen 19.09.2024, LGRB Kartenviewer).

Die Planfläche liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Artesisch gespanntes Grundwasser liegt vor, wenn das Grundwasser in einem geschlossenen, von dichten Schichten umgebenen Grundwasserleiter unter Druck steht.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Wasserfassungen im Brenztal (hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1) und innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Siebter Fuß“ der Trinkwasserfassungen der Stadtwerke Heidenheim AG sowie innerhalb der blauen Zone, welche in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Heidenheim vom 29.07.2007 in § 4 Abs. 2 Nr. 1 geregelt ist. Insgesamt hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Die Schutzzone II einer Wasserfassung stellt einen sehr sensiblen Bereich für die Trinkwasserversorgung dar. Innerhalb der Zone II einer Fassungsanlage benötigt das genutzte Grundwasser eine Fließzeit von 50 Tagen oder weniger bis zur Fassungsanlage.

Planung

Mögliche Eingriffe in die Deckschichten innerhalb der Schutzzone II können zur Folge haben, dass die natürliche Schutz- und Filterfunktion des Bodens beeinträchtigt wird. Dadurch kann die Reinigungswirkung der Deckschichten nachlassen, was das zur Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasser potenziell gefährdet.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl hat keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildung bzw. Versickerung. Die bereits bestehenden Festsetzungen von Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung tragen zusätzlich zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei.

2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Klima und Luft**

Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Schwäbische Alb“ mit einem relativ rauen Klima (submontan bis subkontinental). Die Jahrestemperatur beträgt durchschnittlich 6,8 °C, die mittleren Niederschlagsmengen liegen bei circa 879 mm im Jahr. Das Untersuchungsgebiet befindet sich an einem geneigten Westhang auf ca. 503 bis 493 m ü. NN.

Es handelt sich bei den wenigen Grünflächen um klimatisch aktive Flächen, auf welchen es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Entlang des Westhangs im Osten des Geltungs-

bereichs führt angesichts der durchschnittlichen Hangneigung (ca. 5 %) ein mittlerer Kaltluftstrom. Die Grünflächen haben somit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Dagegen die bereits versiegelten Flächen bedeutungslos für das Schutzgut sind.

Luftverschmutzungen liegen bereits angesichts des Verkehrs auf der B19 und Königsbronner Straße vor. Insgesamt hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Planung

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl verursacht keine Neuversiegelungen und auch keine Veränderungen an der Gebäudehöhe. Der Kaltluftstrom sowie die klimaaktiven Flächen werden somit nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Landschaftsbild und Erholung**

Bestand

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Heidenheim und ist im Norden und Süden von Bebauung umgrenzt. Die Bundesstraße 19 begrenzt den Geltungsbereich in Richtung Westen. Östlich des Vorhabengebiets befinden sich Ackerflächen sowie Wald. Innerhalb des Geltungsbereichs ist das lokale Stadtbild stark von den vorhandenen Industriegebäuden vorbelastet.

Es befinden sich keine für die Erholung nutzbare Einrichtungen innerhalb des Plangebiets. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Planung

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl hat keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind somit auszuschließen.

2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut **Mensch**

Bestand

Der Geltungsbereich setzt sich zusammen aus Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet, in denen das Wohnen nur in Ausnahmefällen genehmigt wird. Die Wohnqualität ist demnach schlecht.

Über die drei Bushaltestellen Hintere Kirchstraße, Einkaufszentrum B 19 und Rößle an der Würzburger Straße bzw. Aalener Straße ist das Gebiet durch mehrere Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ein separater Radweg führt von Aufhausen nach Schnaitheim entlang des östlichen Fahrbahnrandes der B 19.

Der Planbereich und seine Umgebung sind aufgrund der gewerblichen Nutzung und durch die stark befahrene Bundesstraße von Immissionen stark vorbelastet.

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Planung

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind im Geltungsbereich und in den angrenzenden Gebieten keine neuen Immissionen verbunden. Auch das vorhandene Wegenetz bleibt im Ganzen bestehen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

2.1.8 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Boden- und Baudenkmäler

Architektonisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze, geschützte oder bedeutsame Kulturgüter sind in dem Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Sollten dennoch im Verlauf der Bebauung Denkmäler auftauchen, ist umgehend die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Infrastruktur

Durch die Aalener Straße sowie die Königsbronner Straße ist insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Bahnstrecken sind in und um das Plangebiet nicht vorhanden.

Planung

Die bestehende überörtliche Anbindung bleibt im Zuge der Planung erhalten. Es sind keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation zu erwarten.

2.1.9 **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bestand

Im Planungsgebiet sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gegeben. Beispielsweise bestehen bei der Siedlungsentwicklung (Versiegelung) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten und Biotope. So führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Lebensraumverlust sowie einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Planung

Es sind keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

2.1.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorien			
Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	Der östlich angrenzende Wald und die Wacholderheide sind als FFH-Gebiet ausgewiesen: „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ Schutzgebiet-Nr. 7226311 ist vom Vorhaben nicht betroffen.
Nationale Schutzgebietskategorie			
Naturschutzgebiet		x	-
Nationalpark		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	30 m östlich des Plangebiets: „Südwesthang des Moldenberges mit Verbindung über Enges Feld zum Kelzberg mit Heidestreifen am südlichen Möhntalrand“ LSG-Nr. 1.35.017 ist durch das Vorhaben nicht betroffen
Naturpark			-
Naturdenkmal		x	
Biosphärengebiet		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)		x	östlich des Plangebiets: „Schlehenhecke beim Friedhof Schnaitheim“ Biotop-Nr. 172261353016, „Feldhecken nordwestlich von Schnaitheim“ Biotop-Nr. 172261353015, „Waldrand O Aufhausen“ Biotop-Nr. 272261354219 und „Hecken am Kelzberg nördlich Schnaitheim“ Biotop-Nr. 172271353227 sind durch die Planung nicht betroffen

Wasserschutzbereich		x	Wasserschutzbereich III des Wasserschutzbereichs „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (WSG-Nr-Amt: 135001)“. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Überschwemmungsgebiet		x	-
Boden-/ Baudenkmal		x	-

Tabelle 4: Betroffenheit der Gebiete hinsichtlich Erhaltungsziele

2.1.11 **Vermeidung von Emissionen** sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der sachgerechte Umgang ist durch die Entwässerungs- und Abfallsatzung Stadt Heidenheim sichergestellt.

2.1.12 **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben.

2.1.13 Darstellung von **Landschaftsplänen** sowie von **sonstigen Plänen** insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan 2012 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim werden für das Plangebiet als landschaftsprägende Elemente Siedlung, Landwirtschaft, öffentliche Grünfläche und am nordwestlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen **Luftqualität** in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

2.1.15 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für **schwere Unfälle oder Katastrophen** zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

Bei dem geplanten Vorhaben ist von keinen entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auszugehen.

2.1.16 **Kumulierung** mit den **Auswirkungen** von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Zusammenhang mit benachbarten Gebieten ist keine Kumulation negativer Auswirkungen zu erwarten. Weitere Planungen sind nicht bekannt.

2.1.17 **Nutzung natürlicher Ressourcen**, insbesondere der Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Das Vorhaben wird auf bereits überplanten Flächen umgesetzt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad minimiert.

Infolge Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

2.1.18 Bau und Vorhandensein der **geplanten Vorhaben**, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Es sind einige baulichen Anlagen vorhanden, die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt auf bisher versiegelten Flächen. Im Lauf der Zeit kann es zu Abrissarbeiten kommen. Daher sind Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen wurden unter dem Punkt 2 im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

2.2. Wirkungsanalyse

Die Umsetzung der Planung hat keine baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) oder betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen), die über das bereits genehmigte Maß hinausgehen.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Aalener Straße/Königsbronner Straße“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Überplanung des Areals entlang der Aalener Straße und Königsbronner Straße. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ vom 04.11.2011 wurde auf die Festsetzung „Geschossflächenzahl“ verzichtet. Festgesetzt wurde eine Gebäudehöhe. Dabei wurde übersehen, dass dadurch unerkannt eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO eingetreten ist.

Die Änderung der Geschossflächenzahl wirkt sich nicht auf die Umweltbelange aus. Nach geltendem Baurecht sind Neuversiegelungen zulässig, die im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens jedoch ausgeglichen wurden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich im Vorhabenbereich vermutlich kurzfristig gesehen keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Mittel- bis langfristig könnten weitere Industrie- und Gewerbegebäude nach geltendem Baurecht entstehen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2029 vorhanden. Das Vorhaben ist durch die vorhandene Infrastruktur und vorhandene Bebauung städtebaulich sinnvoll und liegt im öffentlichen Interesse.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

3.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 für Fledermäuse, Insekten und baumbewohnende Vogelarten zu vermeiden, werden daher folgende Vermeidungsmaßnahmen als Bestandteil der Planung angenommen.

3.1.1 Bauzeitenregelung

Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

3.1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200 K; max. 3000 K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden, sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können (Schutzklasse IP 65) und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke darf nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Die Nutzungszeit ist auf die tatsächlich benötigte Zeit zu begrenzen (durch Schalter, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien).

Fassadenbeleuchtung: Es ist im Zeitraum vom 01.04. bis zum 30.09. ganztägig und vom 01.10. bis zum 31.03. in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (vgl. § 21 Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, NatSchG).

3.1.3 Anlagensicherheit

Zur Vermeidung von Fallenwirkungen und Kollisionen mit baulichen Elementen sind bereits in der Planungsphase geeignete technische Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Große Glasflächen sind mit wirksamen Vogelschutzmaßnahmen wie speziellen Folien oder Sicherungssystemen auszustatten, während Spiegelungen und Durchsicht-Situationen zu vermeiden sind. Zudem sind Einlaufschächte für Amphibien, Reptilien und Kleintiere durch schräge Bordsteine zu entschärfen, und Lichtschächte sowie Kamine mit feinmaschigen Gittern zu sichern. Zudem sollten Ausstiegshilfen für Amphibien an Entwässerungsschächten (z. B. in Schmutzfangkörben) angebracht werden, bei denen eine Fallenwirkung nicht anderweitig vermieden werden kann.

3.1.4 Schottergartenverbot

Gärten müssen insektenfreundlich gestaltet werden. Schottergärten sind gemäß § 21a NatSchG unzulässig.

3.1.5 Artenschutz bei Gebäudeabbrüchen und -sanierungen

Der Artenschutz ist bei allen Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet zwingend zu beachten. Gebäude können Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG beherbergen. Hierzu zählen insbesondere, gebäudebewohnende Vogelarten wie Rauch- und Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Schleiereule, Dohle und Turmfalke, verschiedene Fledermausarten wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr und Großes Mausohr sowie die Hornisse als besonders geschützte Insektenart. Für diese Arten gelten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere das Verbot des Tötens, Fangens oder Störens sowie das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Vor Beginn von Abbruch- oder Sanierungsarbeiten hat der Vorhabenträger durch eine qualifizierte Fachperson eine artenschutzfachliche Untersuchung des Gebäudes durchführen zu lassen. Diese hat sämtliche potenziellen Quartierbereiche wie Dachräume, Fassaden, Hohlräume und Kellerräume einzubeziehen. Der entsprechende Kontrollbericht ist dem Bauantrag oder der Bauanzeige beizufügen. Werden Vorkommen geschützter Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde Heidenheim einzubinden. Sie prüft die Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbote und legt erforderliche Vermeidungs-, Schutz-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen fest. Dazu können zeitliche Beschränkungen der Arbeiten, die Bereitstellung funktionsgleicher Ersatzquartiere oder bei Hornissen eine behördlich begleitete Umsiedlung gehören. Ist ein Eingriff in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unvermeidbar, kann eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich werden. Ersatzquartiere sind rechtzeitig vor Eingriffsbeginn herzustellen und dauerhaft zu sichern.

3.1.6 Allgemeiner Artenschutzschutz bei Grünflächen

Eingriffe in Grün- und Vegetationsflächen im öffentlichen wie privaten Bereich sind so zu gestalten, dass deren ökologische Funktionen dauerhaft erhalten bleiben. Geschützt sind insbesondere Wiesen- und Rasenflächen, Verkehrsgrün, Hecken, Gebüsche, Einzelbäume sowie Baumgruppen und sonstige Gehölzstrukturen, da sie Lebensraum, Nahrungsquelle und Rückzugsraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Pflege-, Rückschnitt- und Beseitigungsmaßnahmen an Gehölzen, Hecken, Bäumen und sonstigen Grünstrukturen dürfen nur unter Beachtung der Vorgaben des § 39 BNatSchG erfolgen, sofern nicht zwingende Gründe des Natur- oder Verkehrssicherheitsrechts entgegenstehen. Unabhängig davon sind Maßnahmen unzulässig, wenn dadurch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt würden.

Eingriffe in Grünflächen und Gehölzbestände sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei unvermeidbarem Verlust von Bäumen, Hecken oder sonstigen Vegetationsstrukturen im öffentlichen Bereich ist ein gleichwertiger Ersatz im Plangebiet oder in räumlicher Nähe zu schaffen. Der Ersatz hat in Art, Umfang und Standort so zu erfolgen, dass die ökologische Funktion der entfallenden Strukturen dauerhaft gewährleistet bleibt. Ersatzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.

Im öffentlichen Bereich sind Maßnahmen an Grün- und Gehölzflächen der Stadt Heidenheim rechtzeitig anzuzeigen und mit der zuständigen Stelle abzustimmen. Im privaten Bereich gilt dies, sofern Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange berühren.

3.1.7 Durchgrünung des Gebiets

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Plangebiet wird eine umfassende Durchgrünung vorgesehen. Durch die Schaffung von Grünstrukturen, werden Lebensräume erhalten bzw. neu geschaffen und negative Auswirkungen auf die lokale Biodiversität minimiert.

3.2. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend aufgeführte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden als Bestandteil der Planung angenommen.

3.2.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die neuen Garagenzufahrten, Stellplätze und Privatwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Auch die öffentlichen Parkplätze sind möglichst mit solchen Belägen zu versehen.

3.2.2 Gärtnerisches Anlegen der nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland sind neben landwirtschaftlicher Nutzung gärtnerische Nutzungen mit Bepflanzungen entsprechend der Artenliste zulässig.

3.2.3 Friedhof

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Friedhof sind zweckgebundene bauliche Anlagen generell zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

3.2.4 Streuobstfläche

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung (PFB) eingetragenen Bäume, Sträucher und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Der öffentliche Grünstreifen im Osten (PFG) ist als Wiese anzusäen und mit Streuobsthölzen (1 Baum je ca. 8 m) zu bepflanzen.

3.2.5 Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung wird generell für alle Dachflächen im Planungsgebiet empfohlen. Geeignet sind vor allem flache und flach geneigte Dächer. Der Aufbau sollte eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufweisen und anteilig Oberboden aus dem Baugebiet enthalten.

3.2.6 Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Zur weiteren Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere sollte während der Bauphase auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind insektenfreundliche, nach unten gerichtete Leuchtmittel zu verwenden.

3.2.7 Sachgerechter Umgang mit Abfall

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Bei der Entsorgung und Wiederverwertung von Abfall ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landratsamtes Heidenheim zu beachten.

3.2.8 Sachgerechter Umgang mit Mineralischen Abfällen

Zur Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen und zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit mineralischen Abfällen, werden sämtliche Boden- und Baustoffmassen gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben behandelt. Fallen größere Mengen Aushub an oder Material, das sich nicht für den Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), wird vor einer möglichen Deponierung eine Verwertung geprüft (§ 7 Abs. 2 KrWG). Die Verwertung mineralischer Abfälle wie Boden oder Baustoffrecyclingmaterial erfolgt ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 KrWG. Dabei wird zwischen bodenähnlichen Anwendungen (Auffüllung) und technischen Bauwerken (Aufschüttung) unterschieden. Es gelten die Regelungen der §§ 6–8 BBodSchV sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in der seit 01.08.2023 gültigen Fassung.

Für den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe und ihrer Gemische in festgesetzten Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten besteht gemäß § 22 Abs. 2 ErsatzbaustoffV eine Anzeigepflicht. Der Einbau ist der zuständigen Behörde spätestens vier Wochen vor Beginn elektronisch anzuzeigen. Regelungen nach §§ 51–53 WHG haben Vorrang. Innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme sind die tatsächlich eingebauten Mengen

und Materialklassen an die zuständige Behörde zu übermitteln (Abfallrecht@Landkreis-Heidenheim.de).

3.2.9 Allgemeiner Grundwasserschutz

Es gilt allgemein der Besorgnisgrundsatz (§ 48 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, WHG): Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass von abgestellten Fahrzeugen und Maschinen durch den Verlust von Schmierstoffen, Hydraulikölen oder Treibstoffen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

3.2.10 Grundwasserschutz - Wasserschutzzonen II und III

Zur Vermeidung von Gefährdungen der Trinkwasserversorgung sind alle baulichen Maßnahmen unter Beachtung der einschlägigen Rechtsverordnungen sowie der wasserrechtlichen Vorgaben durchzuführen. Für die Wasserschutzzone II gelten erhöhte Anforderungen: Alle am Bau Beteiligten sind vor Beginn der Arbeiten über die Lage im Schutzgebiet zu unterweisen; die maximale Gründungstiefe beträgt 1,50 m unter Geländeoberkante. Die ausführende Baufirma ist zur besonderen Sorgfalt zu verpflichten und schriftlich auf die Gefährdungen der Trinkwasserversorgung hinzuweisen. Das Lagern und Umfüllen wassergefährdender Stoffe ist unzulässig; Baumaschinen sind gegen Leckagen zu sichern, elektrisch betriebene Geräte sind zu bevorzugen. Reparaturen, Wartungen, Reinigungen und das dauerhafte Abstellen von Maschinen sind ausgeschlossen. Geräte, die zuvor auf belasteten Flächen eingesetzt wurden, dürfen erst nach vollständiger Reinigung verwendet werden. Auf der Baustelle sind ausschließlich Maschinen mit Bio-Hydrauliköl einzusetzen; geeignete Ölbindemittel sind vorzuhalten.

Für die Wasserschutzzonen II und III gilt gleichermaßen: Erdarbeiten, Bohrungen und Erd-aufschlüsse, die die Grundwasserverhältnisse beeinflussen können, sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der Einsatz von Erdwärmesonden sowie Grundwasserentnahmen für Brunnen oder Wärmepumpen ist unzulässig. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Grundwassergefährdung erwarten lassen. Abwässer aus Beton- oder Zementverarbeitung dürfen nicht versickern und sind über die öffentliche Kanalisation oder eine fachgerechte Entsorgung abzuleiten. Unfälle sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde zu melden. Eine erforderliche temporäre Grundwasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Etwaige Schäden durch (Stau-) Nässe auf Nachbargrundstücken liegen in der Verantwortung des Bauherrn.

3.2.11 Nutzung von Energie

Um die Energieversorgung so effektiv wie möglich zu gestalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen: Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen).

3.2.12 Regenbewirtschaftung – Versickerung

Für die Behandlung des Regenwassers sind weitergehende Maßnahmen erforderlich. Um die lokale Grundwasserneubildung zu erhöhen, das Stadtklima durch eine erhöhte Verdunstung zu verbessern, die Kanalisation und die Kläranlage hydraulisch zu entlasten und nicht zuletzt eine möglichst natürliche Bodenfunktion zu erhalten oder wiederherzustellen, muss das Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten, sofern diese nicht von LKW-Verkehr benutzt werden, sowie von Gehwegflächen und von anderen nicht gewerblich genutzten Flächen, großflächig zur Versickerung gebracht werden. In den Gebiets- teilen MI 3, MI 4 und GEe 1 ist diese Versickerung aufgrund der Lage innerhalb der Wasser- schutzzone II nicht zulässig.

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Anfallendes Schmutzwasser kann über einen neu gebauten Mischwasserkanal ordnungsgemäß abge- leitet werden.

Um die Qualität des Regenwasserabflusses zu gewährleisten, sind Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden.

Ab einer Dachfläche von 50 m² müssen Dächer aus beschichteten Metall gemäß DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbarem Material bestehen und eine Stärke von mindestens 25 µm aufweisen. Dieser Korrosionsschutz entspricht dem Stand der Technik. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und auf Verlangen der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen. Bei Verwendung eines nicht entsprechend korrosionsgeschützten Metaldaches sind zusätzliche Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten und ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Bei Verwendung nicht geeigneter Baustoffe handelt es sich um einen Verstoß gegen § 3 Abs. 1 LBO. Dies kann baurechtsrechtliche Maßnahmen in Form einer kostenpflichtigen Anordnung zur Nachrüstung oder zum Rückbau zur Folge haben.

3.2.13 Schutz vor Starkregen

Bei der Planung und Ausführung aller baulichen Maßnahmen ist das Starkregenrisikomanagement der Stadt Heidenheim zu berücksichtigen. Insbesondere sind die darin ausgewiesenen Gefährdungsbereiche, Abflusswege und Überflutungsflächen in der Bau- und Geländegestaltung so zu integrieren, dass Risiken durch Starkregenereignisse vermieden oder minimiert werden. Entsprechende bauliche, technische und planerische Vorkehrungen (z. B. Geländemodellierung, Versickerungsflächen, Rückhalteelemente, schadensmindernde Gebäudeausrichtung) sind umzusetzen, um negative Auswirkungen auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche auszuschließen.

3.2.14 Schutz und Erhalt des Oberbodens

Der humose Oberboden ist von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.2.15 Reduzierung von Bodenverdichtungen

Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden (i. d. R. bei halbfester, besser ab harter Konsistenz) durchgeführt werden.

3.2.16 Getrennter Ausbau der Bodenschichten

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung (PFB) eingetragenen Bäume, Sträucher und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Ober- und Unterboden werden getrennt gewonnen, nicht vermischt und möglichst vor Ort schichtgerecht wiedereingebaut.

3.2.17 Fachgerechte Zwischenlagerung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m. Bei einer Zwischenlagerung von über drei Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne) vorzusehen. Bodenmieten dürfen auf keinen Fall befahren werden.

3.2.18 Verdichtungsarme Bearbeitung geplanter Grünflächen

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

3.2.19 Erosionsschutz durch Begrünung

Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 LBO).

3.2.20 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) vorwiegend im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO entlang der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Grünflächen (Friedhof) bzw. zur freien Landschaft hin, entsprechend der Artenliste zu bepflanzen.

Je angefangene 10 m Straßenfront ist zusätzlich mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Je 100 qm befestigter Fläche (PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, Lager- und Abstellplätze) ist im Bereich dieser Flächen zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

Pflanzliste 1 – Bäume und Sträucher

Baumarten:

Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20m)

<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)

Mittel- und kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20 m)

<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel, Espe)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Elsbeere)
<i>Ulmus glabra</i>	(Berg-Ulme)

und Obstgehölze

Solitärsträucher und Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	(Felsenbirne)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Echter Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Echte Hunds-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Salix viminalis</i>	(Korb-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzqualitäten:

Es muss generell auf standortgerechte und heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial muss aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

Mindestanforderungen der Strauchpflanzungen:

- 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster 1,5 m² / Pflanze

Mindestpflanzqualität der Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 40 m Höhe):

- Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Mindestpflanzqualität der Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (7 – 12 / 15 – 20 m Höhe):

- Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

1.1. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung (PFB) eingetragenen Bäume, Sträucher und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

4. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aalener Straße/ Königsbronner Straße in Heidenheim -Schnaitheim/ Aufhausen umfasst ca. 37,1 ha und liegt im Norden von Heidenheim zwischen den Ortskernen von Schnaitheim sowie Aufhausen. Das Plangebiet wird geprägt durch großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Kaufland, Bauhaus, Mömax sowie durch Betriebe des produzierenden Gewerbes wie auch durch Auto-/Kfz-Betriebe, Tankstelle, Gaststätten und Vergnügungsstätten, die sich verstärkt in den letzten Jahren hier angesiedelt haben. Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt im Zuge der B 19 über die Knoten Würzburger Straße, Hintere Kirchwiesen sowie Aufhausener Straße im Süden und Aalener Straße, Leimgrubenäcker und Im Brühl im Norden. Die östliche Fläche des Plangebiets ist durch die Königsbronner Straße erschlossen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Aalener Straße/Königsbronner Straße“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Überplanung des Areals entlang der Aalener Straße und Königsbronner Straße unter Berücksichtigung der folgenden Punkte: Im alten Bebauungsplan „Königsbronner Straße“ wurde auf die Festsetzung „Geschossflächenzahl“ verzichtet. Festgesetzt wurde eine Gebäudehöhe. Dabei wurde übersehen, dass dadurch unerkannt eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO eingetreten ist. Zudem gilt für Heidenheim seit 2018 ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Der neue Bebauungsplan ist an die Ergebnisse des Konzepts anzupassen. Im Nordosten des Geltungsbereichs ist entsprechend den Ergebnissen eines durchgeführten Standortauswahlverfahrens der neue Standort für die Ansiedlung der Städtischen Betriebe vorgesehen. Die Gebäudehöhen und die Erschließungsflächen sind dementsprechend anzupassen.

Das Vorhabengebiet besteht nahezu vollständig aus bereits versiegelten Flächen. Abgesehen von den Verkehrsgrünflächen befinden sich nur am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs Grünflächen. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen, die als Gehölzstreifen, Streuostwiese sowie Friedhof und Gartenland ausgebildet sind, sowie eine landwirtschaftliche Fläche. Mit dem Vorkommen anspruchsvollerer Pflanzen- und Tierarten ist im Plangebiet somit nur in den Vegetationsflächen zu rechnen, die jedoch nicht verändert werden.

Im Plangebiet liegen keine nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope. Im Umfeld befinden sich einige geschützte Biotope, östlich vom Geltungsbereichs, das FFH-Gebiet „Heiden und Wälder zwischen Aalen und Heidenheim“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Südwesthang des Moldenberges mit Verbindung über Enges Feld zum Kelzberg mit Heidestreifen am südlichen Möhntalrand“, welche alle nicht vom Vorhaben betroffen sind. Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen rechtsgültige Bebauungspläne, die in ihrer Gesamtheit bestehen bleiben. Die Änderung der Geschossflächenzahl hat keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe und wirkt sich somit nicht auf die Schutzgüter aus. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung gelten auch für den Änderungsteil der Planung. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind demnach nicht zu erwarten.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung der unbebauten Bereiche sowie möglicher zukünftiger Abriss- und Sanierungsmaßnahmen wird daher erst im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, da Zeitpunkt, Umfang und konkrete Ausgestaltung potenzieller Eingriffe aktuell nicht absehbar sind.

Nach dem Altlastenkataster des Landratsamts Heidenheim gibt es im gesamten Geltungsbereich derzeit insgesamt 16 Altlasten, altlastverdächtige oder archivierte Flächen (Stand März 2026). Innerhalb dieser Flächen sind jedoch keine Bodenveränderungen geplant.

Heidenheim, 26.05.2026