



Heidenheim

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

Neuaufstellung Bebauungsplan „Hinter den Gärten“

(Ortsteil Großkuchen, südlich der Neresheimer Straße)

Stadt Heidenheim an der Brenz - Großkuchen

Baubereichsplan 23.00

Begründung

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

Stand: 08.10.2020, redaktionell geändert am 14.01.2021

Inhaltsverzeichnis

Übersichtsplan	2
Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)	3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Heutiger Zustand	3
4. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen	4
4.1 Bauleitplanung.....	4
4.2 Siedlungsdichte.....	5
5. Immissionsschutz	5
5.1 Geruch.....	5
5.2 Erschütterungen.....	6
6. Erschließung	6
6.1 Kraftfahrzeugverkehr.....	6
6.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze	6
6.3 Fuß- und Radwege.....	6
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr	7
7. Versorgung	7
8. Abwasserbeseitigung	7
9. Abfallentsorgung	7
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
10.1 Art der baulichen Nutzung	7
10.2 Maß der baulichen Nutzung	8
10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
10.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen	9
11. Örtliche Bauvorschriften	9
12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
13. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	10
14. Einnahmen	10
15. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten	10

Übersichtsplan



Abbildung 1: Übersichtslageplan im Ortsteil Großkuchen, M1:10.000

Begründung (§ 2a Satz 2, Nr. 1 BauGB)

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der zwischenzeitlich nahezu abgeschlossenen Siedlungsentwicklung Kleinkuchener Berg im Süden von Großkuchen als allgemeines Wohngebiet entstand eine von drei Seiten baulich umschlossene landwirtschaftlich genutzte Restfläche. Bereits die früheren Flächennutzungspläne 1990 und 2005 sowie der aktuelle Flächennutzungsplan 2029 haben diese ca. 1,6 ha große Fläche als städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Großkuchen erkannt und entsprechend einem weiteren Bedarf als Wohnbaufläche dargestellt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die sich insbesondere im Zuge des Verfahrens für den parallel aufzuhebenden Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ vom 07.04.2017 gezeigt hat, macht die Erforderlichkeit des Bebauungsplans zusätzlich deutlich.

Durch die bereits hergestellte Erschließungsstraße zwischen der Neresheimer Straße im Norden und dem Kleinkuchener Berg im Süden ist das Plangebiet verkehrlich vollständig erschlossen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser öffentlichen Verkehrsfläche und zur Schaffung von Wohnbebauung östlich der hergestellten Erschließungsstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich wurde wie vorliegend gewählt, da die Geruchsausbreitung durch die landwirtschaftlichen Betriebe durch aktualisierte Annahmen sowie neue Erkenntnisse und Vorgaben zu Geruchsbelastungen führen, die eine Bebauung im angrenzenden nordwestlichen Bereich nicht mehr zulassen. Die Geruchsimmission ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn sie aus ihrer Herkunft abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr oder ähnlichem und der Anteil der Geruchsstunden an den Jahresstunden in einem Wohngebiet 10 % und in einem Dorfgebiet 15 % überschreitet.

Je nach Annahme der Emissionsquellen - unterschieden in genehmigte und tatsächliche Tierbestände sowie Art und Ausmaß lagernder Geruchsquellen wie z.B. Silage-, ist mit unterschiedlichen Belastungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung sämtlicher negativer Einflüsse, einer sogenannten Worst-Case-Betrachtung, ist im westlichen Teil des bisherigen Geltungsbereichs von Überschreitungen der Werte für Dorfgebiete auszugehen. Aufgrund dieser Geruchsimmissionsprognose kann somit in diesem Bereich keine Bebauung realisiert werden. Der Geltungsbereich ist deshalb auf die dargestellte Fläche reduziert worden. Weiterhin wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Geruchsimmissionsprognose angepasst, damit die Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Das Geruchsgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

2. Lage, Topographie und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Großkuchen auf einer Höhe zwischen ca. 565 m und 575 m ü. NN. Es handelt sich hierbei um eine nach Südosten mäßig geneigte Fläche zwischen der Neresheimer Straße und dem Wohngebiet Kleinkuchener Berg südlich der Grundschule. Der Geltungsbereich umfasst die südlich der Neresheimer Straße gelegenen Flurstücke 45/2, 46/6, 46/7, 431/1, 431/2, 431/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 46/5 (Hinter den Gärten) und 40 (Neresheimer Straße).

3. Heutiger Zustand

Der Bereich Neresheimer Straße sowie Mettenleiterstraße stellt den historischen Mittelpunkt der Gemeinde Großkuchen mit der Kirche und Friedhof als Zentrum dar. Die bebauten Flächen südlich der Neresheimer Straße zwischen Rathausplatz im Osten und des Lohackerwegs im Westen sind als südlicher Rand des Dorfzentrums zu betrachten. Dieser Bereich ist geprägt durch die typischen dörflichen Nutzungen wie Kirche, Friedhof, landwirtschaftliche Hofstellen, Rathaus, Schule und Wohngebäude. Eine vergleichbare dörflich geprägte Nutzungsmischung ist auch entlang der Mettenleiterstraße anzutreffen.

Das frühere Anwesen Neresheimer Straße 20, Flurstück 46/3 (Gasthaus Lamm) wurde von der Stadt Heidenheim erworben, abgetragen und bereits wieder teilweise privat neu bebaut, nachdem es längere Zeit ungenutzt war. Östlich davon befindet sich auf dem Grundstück Neresheimer Straße 24 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchkuhhaltung. Westlich außerhalb des Geltungsbereichs ist auf dem Grundstück Flurstück 46/1 (Neresheimer Straße 18) ein ur-

sprünglich vorhandenes Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Gebäuden fast vollständig abgetragen. Das Stallgebäude wurde zum Wohnhaus um- und angebaut. Weiterhin ist eine Straßenverbindung zwischen der Neresheimer Straße im Norden und dem westlichen Ende der Straße Kleinkuchener Berg hergestellt worden. Diese Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw bei Tempo 30) und einem einseitigen Gehweg von 2 m realisiert worden. Neben der Anbindung des Wohngebiets Kleinkuchener Berg–Mitte ist über diese Straße auch eine Verbesserung der Erschließung des Schulgeländes erfolgt. Zur vollständigen Erschließung des vorgesehen Wohngebiets wurde eine kurze Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 5,50 m notwendig.

Die Grundstücke nördlich der Neresheimer Straße sind überwiegend mit Wohngebäuden und teilweise mit dorftypischen Nebenanlagen (Stallgebäude, Scheunen, Schuppen) bebaut. Östlich des Planbereichs befinden sich Gemeinbedarfsflächen mit Grundschule, Sporthalle und Rathaus. Die Außenanlage der Schule wurde in den letzten Jahren auf die landwirtschaftliche Fläche um ca. 15 m nach Westen erweitert und ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Kinderspielplatz. Nennenswerte Pflanzungen sind ausschließlich im Bereich der Schulfläche vorhanden. Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in den vergangenen Jahrzehnten ein Wohngebiet mit eingeschossigen Einzelhäusern entstanden.

4. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen

4.1 Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim stellt im Bereich des Bebauungsplans entlang der Neresheimer Straße gemischte Bauflächen und südlich davon geplante Wohnbauflächen dar. Eine untergeordnete Fläche von ca. 800 m² zwischen der gemischten Fläche und der Wohnbaufläche ist als sog. „Weißfläche“ dargestellt. Diese kleine, keilartig zugeschnittene Fläche darf für die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Grundzüge der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan unverändert erhalten geblieben sind und angesichts der jeder vorbereitenden Bauleitplanung unvermeidlich innewohnenden Unschärferelation als unerheblich vernachlässigt werden. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dennoch wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Neuaufstellung im Parallelverfahren dahin geändert, dass im Bereich der Weißfläche die künftige Nutzung dargestellt wird.



Abbildung 2: rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2029 mit Geltungsbereich Bebauungsplan-Neuaufstellung

Parallel zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan „Hinter den Gärten“, rechtskräftig seit 07.04.2017, in einem gleichzeitig geführten Verfahren aufgehoben. Sobald der neu aufgestellte Bebauungsplan in Kraft tritt, überlagert er den alten Bebauungsplan in Teilen und ist nach Inkrafttreten entsprechend anzuwenden. Die Teilbereiche, die durch die Neuaufstellung nicht überlagert werden, sind nach Aufhebung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ in einer Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Gleiches gilt, sollte der neu aufgestellte Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden.

Nördlich der Neresheimer Straße weist der qualifizierte Bebauungsplan „Maierwiesen“ aus dem Jahr 1991 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aus. Der qualifizierte Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ aus dem Jahr 1996 setzt die östlich angrenzenden Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf für Schule, Sport und Spielflächen und im Süden als Allgemeines Wohngebiet fest. Für die übrigen angrenzenden Flächen liegen keine Bebauungspläne vor.

Für den westlich bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Flurstück 51/1) liegt ebenfalls kein Bebauungsplan vor. Das Anwesen Neresheimer Straße 10 und 12 (Flurstück 51/1) einschließlich der landwirtschaftlichen Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten, für die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 420) ist § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) maßgebend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Egautal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 ist zu beachten. In über 400 m Entfernung wird südwestlich von Großkuchen ein Steinbruch betrieben, der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur unerhebliche Auswirkungen auf den Planbereich hat.

4.2 Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg gibt für Mittelzentren eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha vor. Im hier neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet mit ca. 0,8 ha Bruttobauland sind derzeit mindestens neun Grundstücke vorgesehen. Im Zuge der Grundstücksaufteilung sind jedoch noch Änderungen bei der Grundstücksanzahl möglich. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 45 EW/ha. Hierbei wurde eine Belegungsdichte von zwei Einwohnern pro Wohneinheit zu Grunde gelegt. In dem Gebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Der Zielwert für die Stadt Heidenheim von 60 EW/ha wird hier in dem ländlich geprägten Ortsteil Großkuchen mit insg. ca. 1.500 Einwohnern städtebaulich nicht für sinnvoll erachtet. Im Süden ist zudem aufgrund der Hanglage und der dicht angrenzenden Bebauung nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Lage am Ortsrand mit Erholungsfunktion zur freien Landschaft soll durch eine lockere Bebauung das gefällige Ortsbild behalten. Angesichts dieser Parameter, ist die in dem Gebiet erreichte Siedlungsdichte für den Ortsteil Großkuchen, auch im Hinblick auf die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze, als angemessen anzusehen.

5. Immissionsschutz

5.1 Geruch

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Geruchsmissionsprognose unter Berücksichtigung der Quellen der im Umfeld des Plangebiets bestehenden zwei landwirtschaftlichen Betriebe erstellt. Gegenstand der Untersuchung war, ob es durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im genehmigten Zustand zu erheblichen Geruchsbelastungen im geplanten Baugebiet kommt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der Geruchsmissionsrichtlinie in dem Allgemeinen Wohngebiet größtenteils eingehalten werden. Lediglich in den nördlichen Randbereichen zu dem angrenzenden Dorfgebiet kommt es innerhalb von zwei Gitternetz-Beurteilungsflächen zu geringen Überschreitungen mit bis zu 12 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr. Der für Allgemeine Wohngebiete zulässige Wert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr wird mit weniger als 2% leicht überschritten. Im vorliegenden Übergangsbe-

reich zwischen zwei Gebieten, für die unterschiedliche Immissionswerte gelten, besteht jedoch die Möglichkeit Immissionszwischenwerte zu bilden. Zwischenwerte von 12 % bis 15 % sind zulässig. Mit der im nordöstlichen Randbereich maximalen Geruchsstundenhäufigkeit von 12 % (bzw. 13 % bei Betrachtung des nicht genehmigten Zustands mit Kuh-Krankstall) ist die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte damit nachgewiesen. Zusätzlich wurde die Baugrenze im Übergangsbereich soweit reduziert, dass die hier zulässigen Überschreitungen mit weniger als 2% innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich wenige Meter betreffen. Der Übergangsbereich von Dorfgebiet zu Allgemeinen Wohngebiet ist räumlich auf die drei nördlich geplanten Grundstücke begrenzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind baulichen Anlagen mit dauerhaftem Aufenthalt nicht zulässig.

Im angrenzenden Dorfgebiet im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird auf einem Großteil der Flächen der Immissionswert für Dorfgebiete (15%) überschritten. Hierbei handelt es sich jedoch um die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes selbst. Die Immissionen gehen im Wesentlichen auf die dort betriebene Tierhaltung zurück und sind daher bei der Beurteilung nicht zu berücksichtigen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen somit gegen die Planung, bei Berücksichtigung der Zwischenwerte für den abzugrenzenden nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, keine Bedenken. Es wird weiterhin auf die Geruchsimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG vom September 2020 in der Anlage zum Bebauungsplan verwiesen.

5.2 Erschütterungen

Im Südwesten von Großkuchen wird ein Steinbruch mit Schotterwerk betrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kleinkuchener Berg-Mitte“ wurden die Immissionen für das Wohngebiet untersucht. Dabei wurde ein Schutzabstand von 300 m für die Wohnbebauung zum Steinbruch festgelegt. Da das Baugebiet „Hinter den Gärten“ diesen Schutzabstand ebenfalls einhält, ist mit unzumutbaren Immissionen nicht zu rechnen. Wie im Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ wird im Textteil zum Bebauungsplan auf den Betrieb und damit verbundene Sprengungen hingewiesen.

6. Erschließung

6.1 Kraftfahrzeugverkehr

Wie einleitend erläutert, ist eine Straßenverbindung zwischen der Neresheimer Straße und dem westlichen Ende der Straße Kleinkuchener Berg bereits hergestellt.

Die Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw bei Tempo 30) und einem einseitigen Gehweg von 2 m hergestellt und reicht in dieser Breite für das dort zu berücksichtigende Verkehrsaufkommen aus. Neben der Anbindung des Wohngebiets Kleinkuchener Berg-Mitte wird über diese Straße auch eine Verbesserung der Erschließung des Schulgeländes erreicht. Zur vollständigen Erschließung des Gebiets wurde eine kurze Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 5,50 m hergestellt.

Diese Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ob die Fläche als verkehrsberuhigter Bereich oder als Tempo-30-Zone ausgebaut wird, setzt der Bebauungsplan nicht fest. Dies erfolgt im Zuge der Verkehrs- und Straßenplanung und wird dann durch eine verkehrsrechtliche Anordnung entschieden. Im Einmündungsbereich der Straße „Hinter den Gärten“ in die Neresheimer Straße wurden ausreichende Sichtverhältnisse entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) berücksichtigt. Zur Sicherung in östliche Richtung ist im Bebauungsplan ein entsprechendes Sichtfeld festgesetzt.

6.2 Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze

Insgesamt 14 öffentliche Stellplätze sind im Anschluss an den Straßenraum der Straße „Hinter den Gärten“ vorhanden. Private Stellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Regel auf den Baugrundstücken anzulegen.

6.3 Fuß- und Radwege

Der nördlich des Rathauses bis zur Grundschule führende Weg wurde nach Westen verlängert und an die neue Verkehrsfläche angebunden. Dadurch konnte die Fußwegverbindung zur Schule, zur Sporthalle und zum Rathaus deutlich verbessert werden.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 52 Heidenheim – Großkuchen – Neresheim ist der Ortsteil Großkuchen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle Maierwiesen liegt unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebiets.

7. Versorgung

Die Versorgung des Gebiets durch alle üblichen Versorgungsträger ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wurden alle notwendigen Versorgungsleitungen hergestellt.

8. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Heidenheim enthalten, da schon der Flächennutzungsplan 2005 diese Siedlungserweiterung zum Inhalt hatte. Die Entwässerung des Gebiets wurde bei der Kanalisierung des Wohngebiets Kleinkuchener Berg-Mitte sowie beim Ausbau des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Pfaffensteig mit einem Abflussbeiwert von 0,5 bereits berücksichtigt.

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

Aufgrund der Topographie und der bereits erfolgten und auf drei Seiten des Baugebiets angrenzenden Bebauung, ist eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung über öffentliche Flächen mit der Einleitung in ein Gewässer unter vertretbarem Aufwand nicht möglich. Eine Einleitung in Versickerungsmulden, die in bestehenden und geplanten öffentlichen Grünflächen anzulegen wären, könnten nur in geringem Umfang das Oberflächenwasser aus dem Gebiet aufnehmen. Da die Regenwasserbewirtschaftung für den Planbereich bei der Kanalisierung des Gebiets Kleinkuchener Berg-Mitte und im RÜB Pfaffensteig bereits berücksichtigt wurde und mit weiteren Baugebieten im Süden von Großkuchen nicht gerechnet werden kann, wird auf eine im Plangebiet anzulegende zentrale Regenwasserversickerung verzichtet. Unabhängig davon ist der Regenwasserabfluss auf den Baugrundstücken zu puffern.

9. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann unter Anwendung der vom Landratsamt vorgegebenen Maßgaben entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen vorgenommen werden. Im Rahmen der Verkehrsflächenplanungen wurde berücksichtigt, dass möglichst alle Baugrundstücke durch Müllfahrzeuge ordnungsgemäß angefahren werden können. Lediglich für vier Grundstücke am Ende der Stichstraße ist dies nicht möglich. Die Anlegung eines für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeplatzes wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Flächenbedarf bzw. Erschließungsaufwand möglich. Die Müllbehälter sind hier am Tag der Entsorgung an die Durchgangsstraße „Hinter den Gärten“ zu stellen.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der einzelnen Flächen folgt im Grundsatz den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2029, der im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs gemischte Baufläche, im südlichen Teil Wohnbaufläche und für einen kleinen Teil im Osten Fläche für den Gemeinbedarf zur Arrondierung des bestehenden Schulgeländes darstellt.

Mit der vorliegenden Gebietsausweisung des Dorfgebiets (MD) im Nordosten wird die Planung der in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO getroffenen grundsätzlichen Zweckbestimmung gerecht, wonach auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dieses Rücksichtnahmegebot bedeutet aber nicht, dass alle anderen allgemein zulässigen Nutzungen (z. B. Wohnen) generell unzulässig sind. So haben alle bisher genehmigten Nutzungen generell Bestandsschutz. Neue Nutzungen sind zulässig, soweit bei emissionsträchtigen Vorhaben die zulässigen Grenzwerte eingehalten und bei schutzbedürftigen Vorhaben die vorhandenen Immissionen im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht überschritten werden.

Allgemein zulässige Arten der Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden im eigentlichen Dorfzentrum gegenüber der Kirche und dem Friedhof und am zentrumsnahen Zugang zum Schulgelände wegen ihres Flächenbedarfs und ihres Erscheinungsbildes als störend empfunden; sie werden von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen. Hier sind Nutzungen sowie baulichen Anlagen, die den eigentlichen Ortskern in seiner Funktion und Gestaltung aufwerten können, Vorrang zu geben. Alle anderen zulässigen dorfgbietstypischen Nutzungen können zur Stärkung des Ortskerns beitragen. Die unter § 5 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden aufgrund der Eigenart des Baugebiets sowie der Beeinträchtigung angrenzender Gebiete (Kirche, Friedhof, Grundschule) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Flächen im Süden des Plangebiets dienen der Wohnbaulandentwicklung und werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Wie bereits im angrenzenden Wohngebiet Kleinkuchener Berg werden auch hier die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch im Hinblick auf die angrenzende Gemeinbedarfsnutzung (Grundschule, Sporthalle, Rathaus), aber insbesondere wegen der ausschließlichen Wohnnutzung im südlich angrenzenden Wohngebiet, werden diese Anlagen als unverträglich empfunden. Bei konkretem Bedarf in Großkuchen wäre die Ansiedlung dieser Nutzungen, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, im nördlichen Dorfgebiet richtig.

Die zuvor im Dorfgebiet erläuterte Geruchsproblematik gilt im Prinzip auch für Wohnnutzungen in umgebenden Wohngebieten. In ländlich strukturierten Gebieten ist generell bei einem Heranrücken von Wohnbebauung an landwirtschaftliche Betriebe die neue Grundstücksnutzung mit der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die landwirtschaftliche Nutzung belastet. Um hierbei eine vertretbare und rechtlich abschließend nachvollziehbare Planung zu ermöglichen, wurde eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Die Geruchsimmissionsprognose vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Ergebnis sind mit den geplanten Gebietsausweisungen MD und WA im Zusammenhang mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Eine knapp 0,1 ha große Teilfläche am südöstlichen Plangebietsrand, die bereits heute als Erweiterung der Außenanlagen des Schulgeländes verwendet wird, wird im Bebauungsplan nun auch als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe) wird auf die vorhandene, aufgelockerte ländliche Bebauung Rücksicht genommen. Auch wenn die zulässigen Höchstwerte der Grundflächenzahlen in Wohngebieten (GRZ 0,4) und Dorfgebieten (GRZ 0,6) und der Geschossflächenzahlen (GFZ 1,2) nach § 17 BauNVO nicht angewendet werden, wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 im Dorfgebiet und einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bzw. 0,7 bei ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung im allgemeinen Wohngebiet die Vorschrift über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB für den ländlichen Bereich in angemessenem Umfang berücksichtigt. In den Dorfgebietsteilen ist in Anpassung an die umgebende Bebauung eine zweigeschossige Bebauung zulässig, aber nicht zwingend. Lediglich für die Wohngrundstücke im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Kleinkuchener Berg ist zur Anpassung die Begrenzung auf eine eingeschossige Bebauung aus städtebaulicher Sicht erfolgt.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet wie auch für das Dorfgebiet entspricht dem bestehenden Gesamtsiedlungscharakter. Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Hausgruppen wurden aufgrund der ländlichen sowie der bestehenden baulichen Struktur getroffen.

Für die nach § 34 BauGB schon bisher bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke im südlichen Anschluss an die Neresheimer Hauptstraße galten auch ohne Bebauungsplan die in der Landesbauordnung festgelegten Wandabstandsflächen.

Entsprechend dem Geruchsgutachten liegen im Anschluss an die beiden landwirtschaftlichen Betriebe Bereiche vor, in denen die zulässigen Geruchsbelastungen für bauliche Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, überschritten sind. Dies sind Bereiche mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 10 % der Jahresstunden in Wohngebieten und von mehr als 15 % der Jahresstunden in Dorfgebieten. Durch entsprechende Festsetzungen der Baugrenzen kann der Wert im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden, ohne dass die Bebaubarkeit der hiervon betroffenen Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt wird.

10.4 Sonstige Nutzungen, weitere planungsrechtliche Festsetzungen

In den vergangenen Jahren wurde die Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an das Grundschulgelände um ca. 15 m nach Westen erweitert. Diese Fläche wurde als Schulgarten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Eine bauliche Erweiterung der Grundschule steht derzeit nicht zur Diskussion. Sollte hier künftig ein Erweiterungsbedarf vorliegen, wäre der Bebauungsplan „Kleinkuchener Berg-Mitte“ im Bereich der Gemeinbedarfsflächen zu ändern. In diesem Zusammenhang wäre dann die Einbeziehung des Schulgartens zu prüfen. In diesem Bebauungsplan wird daher für die erweiterte Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,11 ha) keine Überbaubarkeit in Form einer Baugrenze festgesetzt. Die Fläche dient als begrünte Außenanlage des Schulgeländes, wobei untergeordnete Nebenanlagen (Wege, Sitzgelegenheiten, Spielbereiche usw.) ausnahmsweise genehmigt werden können. Diese Anlagen stellen gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung keine Beeinträchtigung dar.

Östlich der geplanten Erschließungsstraße wird zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums eine ca. 5 - 10 m breite öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit einem Pflanzgebot eine optische Trennung zur landwirtschaftlichen Hofstelle darstellt. Diese Maßnahme dient gleichermaßen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Auf den Baugrundstücken werden zur gestalterischen Aufwertung des Siedlungsbereichs durch textliche Festsetzungen private Pflanzgebote festgesetzt, die auch als notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen. Der Umfang der Maßnahmen orientiert sich am jeweiligen Grundstück und liegt bei 10 % der Grundstücksfläche. Diese Fläche ist mit Bäumen (mindestens ein Baum je angefangene 400 qm Grundstücksfläche) und Sträuchern (7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen, um den erforderlichen Ausgleich zu gewährleisten. Nachdem die Grundstückseigentümer bei Wohnnutzung ihre Grundstücke entlang der Grundstücksgrenzen üblicherweise mit Sträuchern und Hecken bepflanzen, sind mit diesen Pflanzgeboten auch keine zusätzlichen Kosten verbunden.

11. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO werden nur vorgenommen, soweit sie zur gestalterischen Einbindung der Gebäude und der Freiräume untereinander und in das umgebende Orts- und Landschaftsbild insgesamt notwendig werden. Dies betrifft Aussagen zur Dachgestaltung, zur Ausführung von Einfriedigungen, zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksteile und über die Zulässigkeit und Anordnung von Antennenanlagen.

Die Errichtung von geneigten Dächern wird für die Bereiche des Dorfgebiets und der Wohngebiete festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird auf die bestehenden Dachstrukturen im Bereich des Dorfkerns Rücksicht genommen. Bei Garagen und untergeordneten Nebenanlagen kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Aus gestalterischen Gründen werden im unmittelbaren Anschluss an den Straßenraum Einschränkungen an Einfriedigungen und Stützmauern bzw. Böschungen vorgenommen. So sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen grüne Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, um einer „Schlauchwirkung“ im Straßenraum entgegenzuwirken. Falls Baugrundstücke zur Gestaltung und Nutzung der Außenflächen aufgefüllt werden sollen, sind diese zu den öffentlichen Flächen hin flach abzuböschern, Stützmauern sind nicht zulässig.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Bebauung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden. Die hier mit der Planung verbundenen Eingriffe können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Kompensationsbedarf wird über den Zukauf von Ökopunkten über die Flächenagentur Baden-Württemberg ausgeglichen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zu 83,2 % und den Verkehrsflächen zu 16,8 % zugeordnet und entsprechend der Kostenerstattungssatzung den Eigentümern in Rechnung gestellt.

Das Grundstück 45/2 ist bebaut und dem Innenbereich zuzuordnen. Es besteht daher bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan erfährt es kein neues bzw. weitergehendes Baurecht. Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB liegen hier somit nicht vor. Die im Umweltbericht enthaltenen Maßnahmen, soweit sie zum Ausgleich der Eingriffe notwendig werden, sind durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

13. Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zu ca. 66 % im Eigentum der Stadt, die übrigen Flächen sind in Privatbesitz. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine gesetzliche Bodenordnung nach § 45 BauGB nicht erforderlich. Eine freiwillige Bodenordnung wird angestrebt.

14. Einnahmen

Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den gültigen Beitragssatzungen der Stadt Heidenheim erhoben. Im Übrigen entstehen Einnahmen durch den Verkauf der Grundstücke.

15. Planungsstatistik und städtebauliche Kenndaten

Art der Fläche	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet WA - davon überbaubar (GRZ 0,3)	5.554 m² 1.666 m ²	35,2 %
Dorfgebiet MD - davon überbaubar (GRZ 0,5)	4.743 m² 2.371 m ²	30,0 %
Fläche für den Gemeinbedarf – Schule	1.167 m²	7,3 %
Verkehrsflächen - davon Straße mit einseitigem Gehweg - davon Stellplätze (14 Stk.) - davon Fußwege	3.700 m² 3.237 m ² 182 m ² 281 m ²	23,4 %
Öffentliche Grünflächen - davon Grünanlage - davon Verkehrsgrünfläche	650 m² 559 m ² 91 m ²	4,1 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	15.814 m²	100 %