

Anlage 1 zu SV 6126/007

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

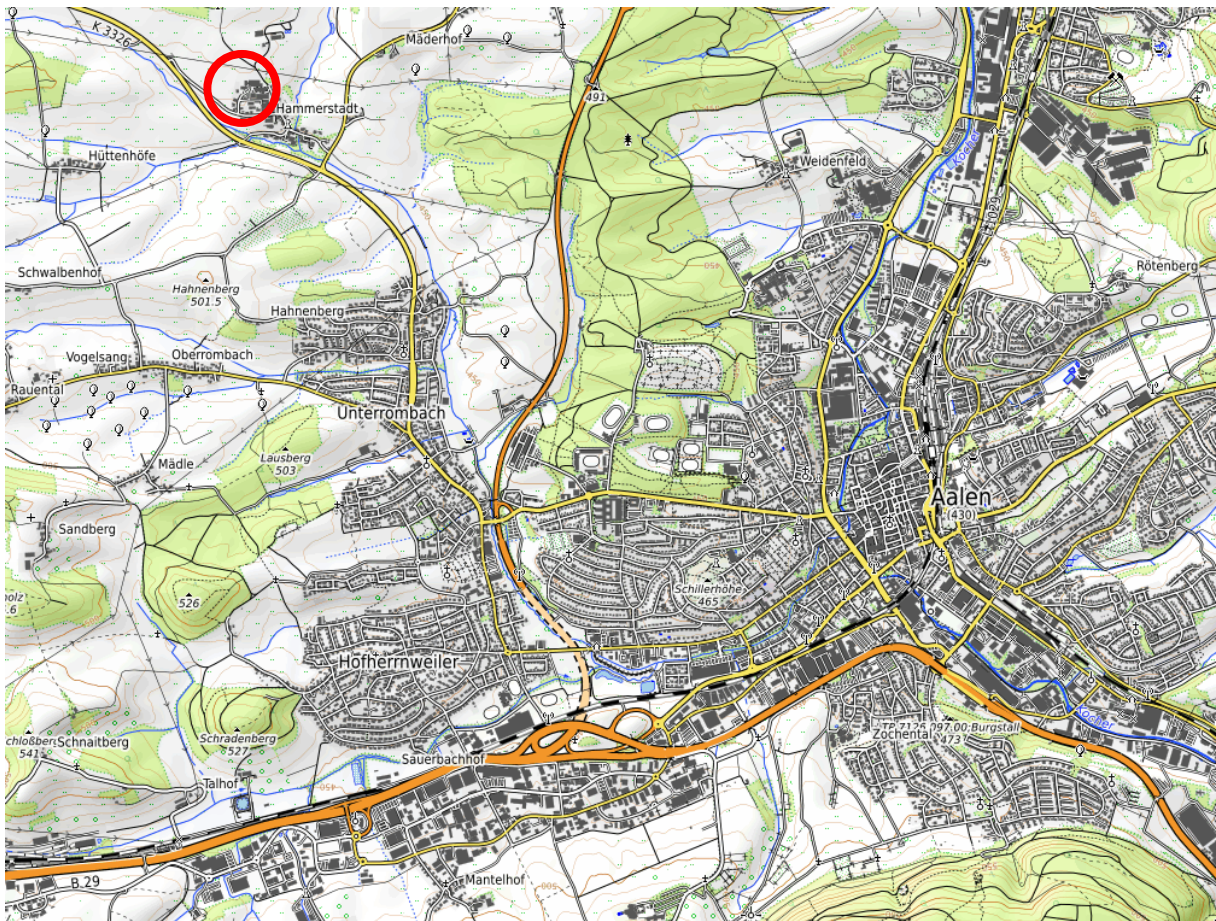


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes, unmaßstäblich (Auszug OpenTopoMap)

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maifeld" im Planbereich 10-07, Plan Nr. 10-07/04 in Aalen-Hammerstadt sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan-Nr. 10-07/04

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung.....	4
2. Plangebiet	6
2.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung.....	6
2.2. Städtebaulicher Entwurf	7
2.3. Begründung des Bedarfs	9
2.4. Alternativenprüfung und Standortwahl.....	10
3. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse	11
3.1. Eigentumsverhältnisse	11
3.2. Planungsrecht	11
3.3. Naturschutzrecht	12
4. Übergeordnete Planungen.....	12
4.1. Landesentwicklungsplan BW (LEP)	12
4.2. Regionalplan Ostwürttemberg.....	13
4.3. Flächennutzungsplan	18
4.4. Landschaftsplan	19
4.5. Bestehende Bebauungspläne.....	20
4.6. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	20
5. Freiraum, Grünordnung und Umweltbelange	21
6. Erschliessung / Ver- und Entsorgung.....	24
7. Altlasten.....	24
8. Immissionen / Emissionen.....	24
9. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	25
9.1. Bauliche Nutzung	25
9.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	25
9.1.2. Maß der baulichen Nutzung	25
9.1.2.2 Höhenlage der Gebäude	25
9.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	25
9.2. Bauweise	26
9.3. Überbaubare Grundstücksfläche	26
9.4. Nebenanlagen	26
9.5. Flächen für Garagen und Stellplätze	26
9.5.1. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)	26
9.5.2. Stellplätze	26
9.6. Unterirdische Stützbauwerke	26
9.7. Verkehrsflächen	26
9.8. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen.....	27
9.9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ..	27
9.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27

9.11. Private Grünfläche	27
10.Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO.....	27
10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
10.1.1. Dachform und Dachneigung	27
10.1.2. Dachdeckung und Dachbegrünung.....	28
10.1.3. Fassaden	28
10.1.4. Solaranlagen/ Photovoltaik	28
10.1.5. Technische Aufbauten	28
10.2. Werbeanlagen.....	28
10.3. Gestaltung von unbebauten Flächen	28
10.3.1. Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen.....	28
10.3.2. Bäume in Stellplatzanlagen.....	28
10.3.3. Einfriedungen/ Aufschüttungen/ Abgrabungen	28
10.4. Regenwasserableitung	29
10.5. Ordnungswidrigkeiten.....	29
11.Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	29
12.Hinweise	29
13.Zusammenfassung.....	30
14.Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Die im Jahr 1968 gegründete Firma TELENOT ELECTRONIC GMBH mit ihrem Hauptsitz in Aalen-Hammerstadt ist ein führender Hersteller von hochwertigen Sicherheitsprodukten und Dienstleistungen auf höchstem Qualitäts- und Nachhaltigkeitsniveau. An den drei Standorten Aalen-Hammerstadt, Essingen und Albstadt entwickelt und produziert das inhabergeführte Unternehmen Übertragungstechnik, Einbruchmeldeanlagen, Zutrittskontrolle und Digitale Services. Beratung und Kundenservice sind ebenfalls ausschließlich in Deutschland verortet. Im Bereich Brandmeldetechnik besteht eine erfolgreiche Kooperation mit Fa. Panasonic in Japan und Schweden.

Aus der TELENOT ELECTRONIC GMBH entstand die TELENOT Unternehmensgruppe GmbH, welche inzwischen als Holding fungiert und noch weitere Tochtergesellschaften aufgebaut hat:



Insgesamt hat die TELENOT-Gruppe ca. 550 Mitarbeitende.

Über die ganze Firmengeschichte hinweg verzeichnet die schwäbische Unternehmensgruppe stets ein organisches und konzentriertes Wachstum.

Während am Standort Essingen Kunststoff- und Metallgehäuse hergestellt werden, die Endmontage stattfindet und der Versand platziert ist, ist Albstadt ein reiner Entwicklungsstandort speziell für Zutrittskontrolle.

Am Hauptsitz in Hammerstadt erfolgen Produktentwicklung, Vertrieb, Produktmanagement, Elektronikproduktion mit einer Fertigungstiefe von mehr als 90 %, Kundens Schulungen, EMV-Prüfungen, Administration, Planung, Einkauf, Instandsetzung und Kundenservice.

Auch die Tochtergesellschaften sind bis auf die iNFORM alle in Hammerstadt angesiedelt.

Zielgruppen der Unternehmen sind

- Gewerbe-, Handwerks- und Industriebetriebe,
- Banken,
- kleine und mittelständische Unternehmen,
- Ladengeschäfte, Discounter und Filialisten,
- technische Einrichtungen wie beispielsweise Umspannwerke,
- Landwirtschaften,
- Bürogebäude, Freiberufler und
- private Wohngebäude.

Während sich das Unternehmen in der Aufbauphase parallel zur Entwicklung und Herstellung von Übertragungsgeräten (TELENOT kommt von TELEfonischer NOTruf) noch mit Lohnarbeiten über Wasser hielt, gelang mit dem Einstieg in die Einbruchmeldetechnik und später in Brandmeldetechnik und Zutrittskontrolle der Sprung zum Komplettanbieter und einem der Marktführer im Bereich Übertragungs- und Einbruchmeldetechnik in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Dieses Wachstum zog einen Anstieg der Mitarbeiterzahl und des Platzbedarfs nach sich. Für die Unterbringung der Anwendungstechnik/Hotline und des EMV-Messlabor wurde der Bebauungsplan

„Hammerstadt NW“ aufgestellt und am 10.11.1995 rechtskräftig. In den darauffolgenden Jahren wurden unter anderem die Auslagerung der Gehäusetechnik sowie ein neues Verwaltungsgebäude umgesetzt.

Für den Bau eines neuen Entwicklungs- und Produktionsgebäudes wurde im Jahr 2011 der Bebauungsplan „Erweiterung Hammerstadt Nordwest“ entwickelt. Im Bereich der Bestandsflächen wurde zur effektiven Nutzung von Grund und Boden eine höhere GRZ, Geschossigkeit und Gebäudehöhe ermöglicht. Auch das Baufenster wurde im Bereich der früher ausgewiesenen Stellplatzflächen erweitert. Um Fläche zu sparen, wurde statt einem neuen Parkplatz ein Parkhaus mit sieben Etagen erbaut. In diesem Zusammenhang wurde die Baufläche insgesamt erweitert und die Eingrünung an den neuen Ortsrand verlegt.

Für den Neubau der Betriebs-Kindertagesstätte „Schatztruhe“ im Jahr 2015 und ein neues Vertriebsgebäude in 2017 wurden alte Firmengebäude abgebrochen und an diesen Stellen neu gebaut. Das neue Ausbildungszentrum wurde in ein bestehendes Gebäude integriert. Damit sind die Flächen innerhalb der bestehenden Bebauungspläne ausgeschöpft. Auch in Essingen besteht keine Möglichkeit, den Betrieb innerhalb der bestehenden Gebäude und Flächen zu erweitern. Dies wäre auch nur begrenzt sinnvoll, da es durch die räumliche Entfernung nach Essingen und die enge Zusammenarbeit zwischen den Gesellschaften am Hauptsitz in Hammerstadt wieder zu Werksverkehr zwischen den Standorten käme.

Um dem Wachstum der Tochtergesellschaften Rechnung zu tragen und möglichst kurze Wege für schlanke und effiziente Prozesse zu erreichen, sollen die Möglichkeiten der Bebauung in Hammerstadt erweitert werden.

Sowohl für die TSO als auch für die TEKKO, die TELENOT Smart Services und die BSN wird in den nächsten 5-10 Jahren ein Wachstum angestrebt, aus welchem voraussichtlich 50-100 neue Büro-Arbeitsplätze vor allem in den Bereichen Entwicklung, Vertrieb und Kundensupport entstehen. Schon allein die TEKKO bewegt sich mit ihrer Verbindung aus Gebäudesicherheit, Energiemanagement und Smart-Building-Funktionen auf einem sehr stark wachsenden und zukunftssträchtigen Markt. Auch die TELENOT Smart Services bietet gerade in Zeiten steigender Energiekosten und Fachkräftemangels mit Angeboten für Vernetzung, Fernzugriff und weiteren digitalen Features ein höchst attraktives Angebot für Kunden. Die TSO plant insbesondere den Ausbau des Geschäfts mit Videotürmen, welche durch interaktive Videoüberwachung eine kurzfristige Lösung für Konfliktstellen (Großveranstaltungen) und diebstahlgefährdete Orte (Schrottplätze, Parkflächen von Autohäusern, Baustellen etc.) bieten.

Zusätzlich wird eine Entlastung der Ortsmitte Hammerstadt angestrebt, indem der Verkehr durch eine eigens für die Unternehmensgruppe angelegte, einspurige Zufahrt mit Ausweichbuchten außen am Ort vorbeigeführt werden soll. Anhand naturnaher Randbepflanzung wird sowohl Umweltfreundlichkeit als auch Lärmschutz für die benachbarten Gebäude erreicht.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ soll die Rechtsgrundlage für ein Gewerbegebiet schaffen, in welchem die Erweiterung des hier ansässigen Betriebes in den nächsten 5 - 10 Jahren abschnittsweise und bedarfsorientiert erfolgen kann. Mit diesem Bebauungsplan-Verfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Da der geplante Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen entwickelt ist, muss dieser parallel geändert werden.

2. PLANGEBIET

2.1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Weilers Hammerstadt im Norden des bestehenden Betriebsgeländes. Westlich der bestehenden Gewerbeflächen ist zusätzlich eine neue Erschließungsstraße geplant. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,48 ha, dabei liegen ca. 0,23 ha innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt in unmittelbarer Umgebung zum bestehenden Betriebsgelände.

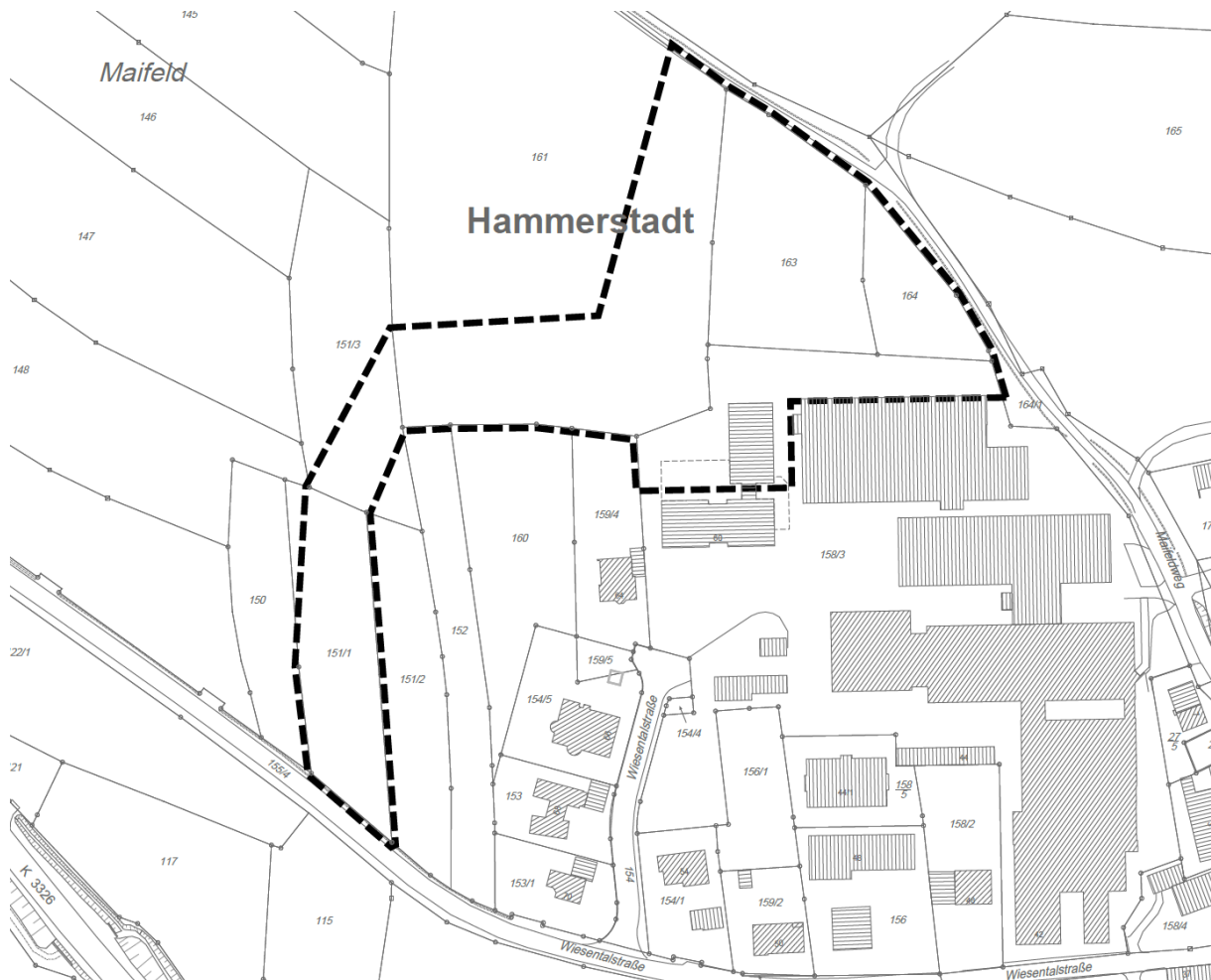


Abbildung 1: Abgrenzungsplan, unmaßstäblich (Stadt Aalen), Stand 12.05.2026

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 163 und 164 sowie Teilflächen der Flurstücke 151/1, 151/3, 158/3 und 161 jeweils Gemarkung Aalen.

Die genaue Abgrenzung ist im Abgrenzungsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

im Osten: 164/1; im Süden: 151/3, 152, 158/3 (Betriebsgelände), 159/4 und 160; im Westen: 150, 151/1 und 151/3; im Norden 161 jeweils Gemarkung Aalen.

Bestand/ Nutzung

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Fläche, die beweidet wird. Vom bestehenden Betriebsgelände werden Bauflächen und die vorhandene randliche Eingrünung

einbezogen, da hier eine durchgängige Baufläche für die Erweiterungsplanung entstehen soll. In diesem Bereich handelt es sich um Flächen des Mischgebietes sowie um private Grünflächen mit Pflanzgebot.

Insgesamt sind die Erweiterungsflächen leicht in südliche Richtung geneigt (von Norden mit ca. 483,50 müNN nach Süden mit ca. 475,50 bzw. 469,0 müNN).

Von Nord nach Süd wird das Plangebiet von einer Leitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung gequert. In Ost-West-Richtung verläuft eine 20KV-Leitung der Stadtwerke Aalen GmbH.

Für die bestehende Leitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung sowie das parallel verlaufende Steuerkabel ist ein Schutzstreifen von 8 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten.

Die Freileitung der Stadtwerke ist erst im nördlichen Teilbereich (späterer Bauabschnitt) betroffen und kann zu gegebener Zeit verkabelt werden.

Umgebung des Plangebietes

Im Süden grenzt das bestehende Betriebsgelände sowie die Ortslage Hammerstadt und die Wiesentalstraße an das Plangebiet. Westlich der bestehenden Ortslage mit Wohnbebauung sind Wiesenflächen und Obstbäume vorhanden. Im Norden der geplanten Erweiterung verläuft ein Wirtschaftsweg zu einem nördlich gelegenen Aussiedlerhof. Das Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebes liegt in ca. 125 m Entfernung. Weiter nördlich und westlich der geplanten Zufahrt grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten verläuft der Maifeldweg.

Verkehrsstruktur und Erschließung

Das bestehende Betriebsgelände sowie die Erweiterungsflächen sind bisher über die Wiesentalstraße und den Maifeldweg erschlossen.

Gewässer/ Hochwasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang dem Maifeldweg und der Wiesentalstraße sind Entwässerungsgräben vorhanden. Eine Hochwassergefährdung liegt im Plangebiet nicht vor.

Archäologie/ Denkmal

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale vorhanden.

Wald

An das Plangebiet grenzen keine Waldflächen an.

2.2. Städtebaulicher Entwurf

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein angemessenes Wachstum für die TELENOT Unternehmensgruppe GmbH am Firmenhauptsitz zu ermöglichen. Für die Errichtung des neuen Parkhauses sowie der Verwaltungs- und Bürogebäude wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausgewiesen. Die Umsetzung ist bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten geplant.

Im ersten Bauabschnitt soll ein Parkhaus mit ca. 325 Stellplätzen umgesetzt werden, da es bereits im Bestand zu Engpässen kommt. Im bestehenden Parkhaus sind derzeit ca. 300 Stellplätze regelmäßig für Mitarbeiter, Schulungsteilnehmer und Besucher verfügbar. Für die regelmäßig am Standort anwesenden ca. 420 Mitarbeiter werden somit rund 120 Stellplätze derzeit schon benötigt. Durch den Ausbau des Schulungszentrums werden für die Mitarbeiter von außerhalb ca. 60 zusätzliche Stellplätze eingeplant. Mit dem angestrebten Wachstum und Schaffung von bis zu 100 neuen Arbeitsplätzen sind insgesamt 280 Stellplätze herzustellen.

Erst wenn diese Räume nicht mehr ausreichen, sollen mit dem dritten Bauabschnitt 70 – 80 zusätzliche Arbeitsplätze für Verwaltung oder Fertigung entstehen.

zum Bestandsgelände von Süden nach Norden.

Grünfläche Gehölzgruppen zur Eingrünung vorgesehen.

den.

bestimmtes Perf_g zu Perf_g verknüpfen werden:

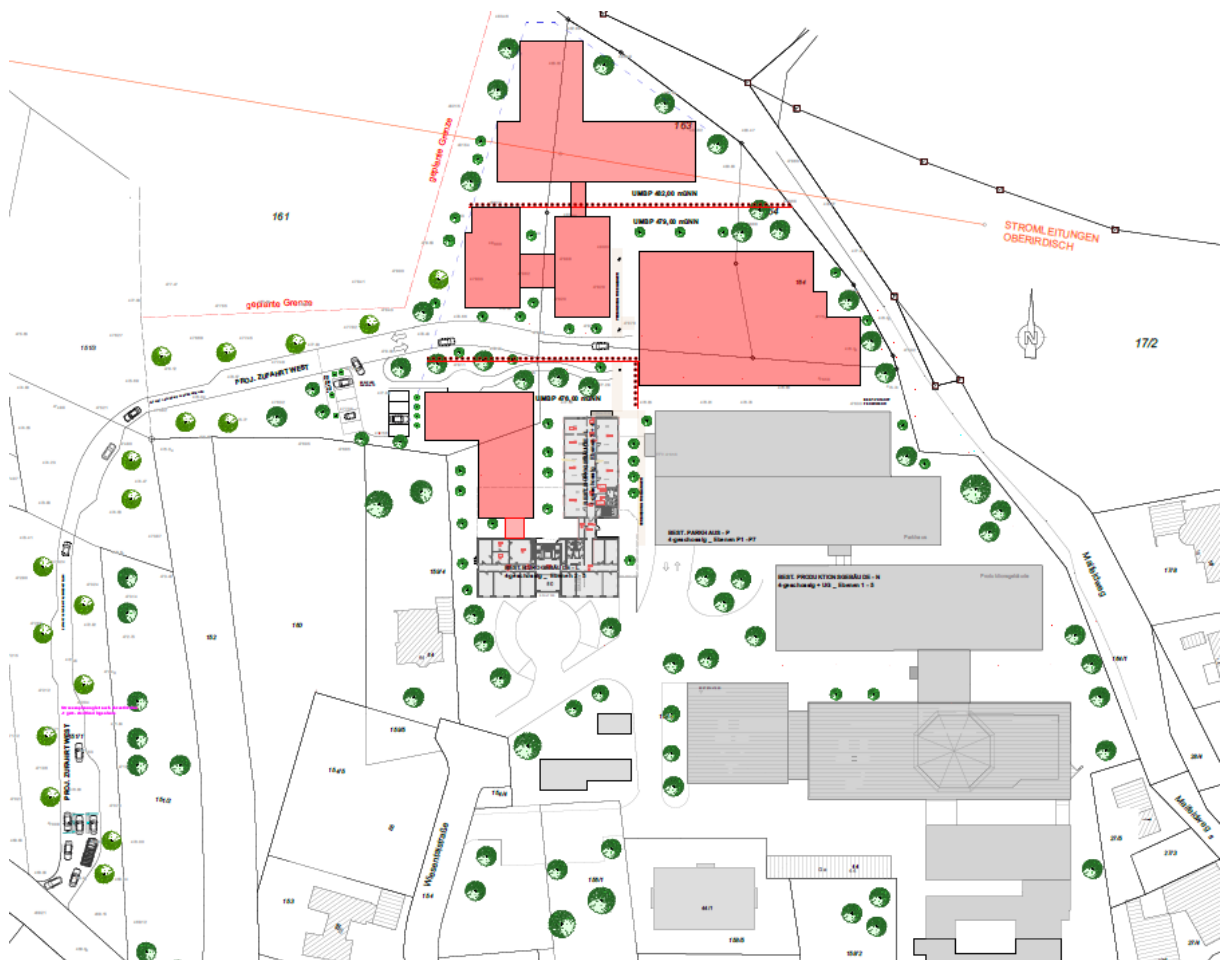


Abbildung 2: Planung Bachmann Architekten, Stand Mai 2026

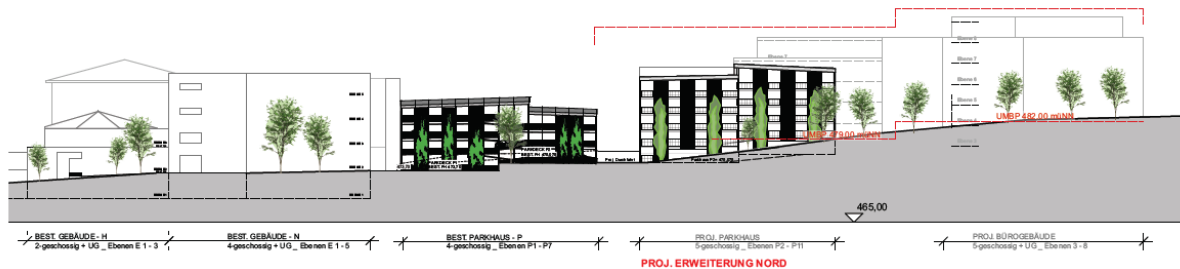


Abbildung 3: Ansicht Ost, Stand Mai 2026

2.3. Begründung des Bedarfs

Auf dem Firmengelände der Firma TELENOT ELECTRONIC GMBH gibt es derzeit keine frei verfügbare Fläche innerhalb des bestehenden Mischgebietes. Aufgrund des dringenden Erweiterungswunsches der ansässigen Firma, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ aufgestellt werden. Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes wurden in den letzten Jahren durch Abbruch älterer Gebäude und Neubau der Kindertagesstätte sowie eines Verwaltungsbaus ausgeschöpft.

Im Rahmen des Scoping-Termines wurde von den Raumordnungsbehörden empfohlen, in den Unterlagen auch die rechnerische Bedarfsermittlung nach „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Hinweispapier) sowie nach Planansatz 2.4.5 des Regionalplans 2035 darzustellen.

Dieser Bedarf kann dem Flächensparrechner des Regionalverbands Ostwürttemberg entnommen werden. Demnach ergibt sich für die Stadt Aalen nach dem Landesmodell ein relativer Wohnflächenbedarf von 62,0 ha und nach regionalem Modell 108,2 ha (jeweils für den Zeitraum 2025-2040).

Beim regionalen Modell wird für gewerbliche Bauflächen von 50 % des Wohnflächenbedarfs ausgegangen, somit ergibt sich ein Bedarf von 54,1 ha.

Der Netto-Null Rechner Ostwürttemberg 2023 gibt für die Stadt Aalen 52,8 ha Gewerbeflächenreserven an. Allerdings werden diese gewerblichen Baulücken überwiegend von vorhandenen Gewerbebetrieben als Erweiterungspotenziale vorgehalten und stehen daher mehrheitlich dem freien Markt nicht zur Verfügung. Der Netto-Null-Rechner gibt an, dass ca. 11,5 ha schwierig (Potenzial Minus) und 26,5 ha eher schwierig (Potenzial Null) in der Mobilisierbarkeit sind. Das bedeutet, dass es lediglich für 14,9 ha realistisch ist, diese zu mobilisieren. In der weiteren Berechnung wird deshalb von 14,9 ha Gewerbeflächenreserven ausgegangen. Dies bestätigt sich auch mit Blick auf die Planungspraxis im Alltag bei der stetigen Suche nach Gewerbeflächen.

Hinzu kommen noch Mischbaureserven von 8,9 ha, welche hälftig hinzuzurechnen sind (4,5 ha).

Andere Bestandsgebiete eignen sich nicht für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, weil dies zu Gemengelage und Immissionskonflikten führen würde. Eine Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten besteht im Bereich des Zweckverbandes Dauerwang, der zusammen mit der Gemeinde Essingen begründet wurde. Hier bestehen allerdings inzwischen keine nutzbaren gewerblichen Baulücken oder Innenentwicklungspotenziale mehr.

Im Ergebnis ergibt sich ein tatsächlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 34,7 ha.

Nach Abzug der einbezogenen bereits bestehenden gewerblichen Baugrundstücke ist die geplante Erweiterungsfläche (GE-Fläche) im „Gewerbegebiet Maifeld“ ca. 0,66 ha groß.

Laut Kap. 4 der „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vom 15.02.2017, ist für die Prüfung des Gewerbeflächenbedarfes ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie/ zentralörtliche Funktion oder Einwohnerzahl) wegen der Differenzierbarkeit gewerblicher Ansprüche nicht geeignet. Der Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Unter Ziffer 1 sowie 2.2 der Begründung wurde bereits dargelegt, wofür und in welchem Umfang Erweiterungsflächen für die TELENOT ELECTRONIC GMBH zwingend erforderlich sind.

Im Rahmen des Scoping-Termines wurde die geplante Erweiterung und flächensparende Planung sowie die bedarfsgerechte Umsetzung in mehreren Bauabschnitten ausdrücklich begrüßt.

Von der Stadt Aalen wird die erforderliche Erweiterung unterstützt, um den bestehenden Standort zu stärken, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist für die Stadt Aalen und auch die einzelnen Ortslagen zwingend notwendig, um langfristig die sozialen Strukturen zu erhalten und auch jungen Familien neben der Möglichkeit des Wohnens vernünftige Perspektiven für ortsnahe, attraktive Arbeitsplätze und Ausbildungsstellen zu bieten.

2.4. Alternativenprüfung und Standortwahl

Der Suchraum für einen Standort, der die Anforderungen der TELENOT Unternehmensgruppe GmbH erfüllt, ist maßgeblich durch das Erfordernis der räumlichen Nähe zum Hauptsitz vorgegeben. Um das aufgebaute Portfolio der Dienstleistungen weiterentwickeln zu können, ist es wichtig, die Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort zu haben.

Die Aufnahme eines neuen Standortes außerhalb des Campus hätte die Umsiedlung großer Teile des Hauptsitzes in Hammerstadt sowie den Aufbau von Werksverkehr und regelmäßigen Transporten zwischen den Standorten zur Folge, da die Prozesse in enger Abhängigkeit zueinanderstehen und die Gesellschaften eng und intensiv zusammenarbeiten. Um die Unternehmensgruppe im gesamten weiterzuentwickeln, gibt es zudem Arbeitsgruppen und Projekte, an denen dauerhaft mehrere Tochtergesellschaften beteiligt sind.

Für die Vermittlung ihres KnowHows an ihre Kunden nutzen alle Gesellschaften das zentrale Schulungszentrum. Einer der Mehrwerte für die Kunden besteht außerdem in der Möglichkeit, die Dienste

mehrerer Tochtergesellschaften in Anspruch zu nehmen und dadurch eine zusätzliche Nutzensteigerung zu erzielen. Insofern leisten die räumliche Nähe zueinander und die kurzen Wege einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der Tochtergesellschaften.

Im Hinblick auf die neu geplante Zufahrt wurde geprüft, ob freiraumschonende Alternativen bestehen. Das bisherige Werksgelände ist über die Wiesentalstraße und den Maifeldweg erschlossen. Die Zufahrt von der Wiesentalstraße mündet in einer Wendeplatte, von welcher das Parkhaus und bestehende Produktions- und Verwaltungsgebäude angedient werden. Die Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen ist aufgrund der bestehenden Gebäude im Norden des Betriebsgeländes nicht möglich.

Vom Maifeldweg findet die Zufahrt zum Betriebsgelände nur in untergeordnetem Umfang statt. Hier sind ca. 20 Stellplätze für Mitarbeiter angebunden. Beim Maifeldweg handelt es sich um eine relativ schmale Zufahrt mit einer Breite von ca. 4,50 m. Vor allem aber die Wegführung zwischen Gehöften und Wohnbebauung mit vielen Kreuzungsbereichen und einem kleinen Kreisverkehr ist für den Mehrverkehr der zusätzlichen Mitarbeiter nicht geeignet. Zudem sind in der Ortslage keine Gehwege vorhanden. Zur Entlastung der Ortslage soll deshalb im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auch eine neue Zufahrt direkt zum Werksgelände geschaffen werden.

Direkt am bestehenden Ortsrand hat die TELENOT Unternehmensgruppe GmbH keine Flächen im Eigentum und kann auch keine Flächen erwerben.

Zudem sind hier ältere Obstbäume vorhanden, die erhalten werden sollen. Bei einer Straßenführung zwischen Obstbaumbestand und Ortslage würde die neu geplante Zufahrt direkt an bestehende Wohnbebauung mit Gärten angrenzen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der bestehenden Biotopausstattung und der Berücksichtigung der Anwohner wurde eine abgesetzte Lage gewählt. Auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und möglichst kurze Wege wird diese Lösung von Seiten der Verkehrsbehörde der Stadt Aalen befürwortet.

Insgesamt wurde vom Vorhabenträger ein stimmiges Konzept erarbeitet, das in mehreren Bauabschnitten umgesetzt wird. Die ersten Bauvorhaben umfassen das Parkhaus und die neue Zufahrt. So kann die Ortslage bereits während der Bauphase entlastet werden.

Durch den geplanten einspurigen Ausbau der Erschließungsstraße mit Ausweichbuchten kann die Flächenversiegelung sowie das Geschwindigkeitsniveau reduziert werden.

Bei der weiteren Planung wird aufgrund verschiedener Anregungen im Rahmen des Scoping-Termines auch der Ausbau für den Radverkehr entlang der Wiesentalstraße geprüft.

3. BESTEHENDE SITUATION UND RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Erweiterungsflächen sind im Eigentum der TELENOT Unternehmensgruppe GmbH. Die Pächter wurden bereits über die Planung informiert.

3.2. Planungsrecht

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen (VG Aalen) entwickelt werden kann, erfolgt die 128. Änderung des FNP im Parallelverfahren. Im Flächennutzungsplan soll das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden. Erst durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren kann ein Bebauungsplan für das Gebiet zur Rechtskraft gebracht werden. Nach erfolgreichem Satzungsbeschluss ist der Bebauungsplan mit FNP-Änderung durch das Regierungspräsidium Stuttgart zu genehmigen. Erst nach Genehmigung durch

das Regierungspräsidium Stuttgart kann der Bebauungsplan veröffentlicht werden. Erst danach besteht Planungsrecht und die Möglichkeit zur Bebauung

3.3. Naturschutzrecht

Die Belange des Naturschutzrechts (BNatSchG, NatSchG BW) sind bei der Planung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst zu vermeiden oder zu vermindern, unvermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren (Ausgleichsmaßnahmen). Artenschutz ist zu berücksichtigen, insbesondere sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen bzw. durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits durchgeführt (Anlage 4). Das Ergebnis wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Landesentwicklungsplan BW (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Bauflächen sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlasten-flächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Für eine gewerbliche Nutzung stehen an den beiden Standorten in Hammerstadt und Essingen keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung. In Essingen sind auch keine an den Bestand angrenzenden Freiflächen vorhanden, die für eine Erweiterung herangezogen werden könnten. Eine Arrondierung in Anlehnung an den Bestand kann nur nördlich angrenzend an das Betriebsgelände in Hammerstadt erfolgen.

Plansatz 5.3.2 (Z) LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Der Bodenkarte zu folge handelt es sich beim Bodentyp um Pseudovergleyte Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Unteren Mitteljura. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet. Die Erweiterungsflächen liegen innerhalb der Vorbehaltsflur II. Damit sind keine besonders hochwertigen Flächen betroffen, da es sich weder um Vorrangflur, noch um Vorbehaltsflur I handelt. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist sie zwar auch nicht als minderwertig zu betrachten, aber doch weniger schützenswert.

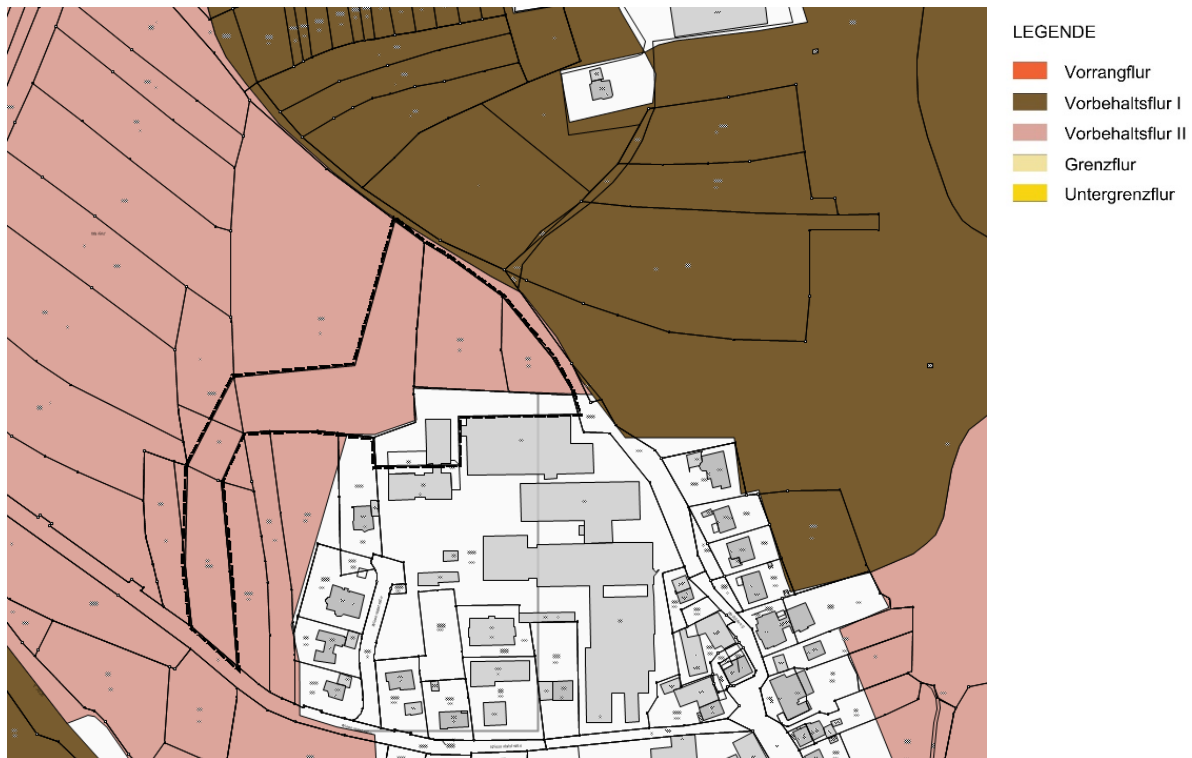


Abbildung 4: Auszug Flurbilanz 2022, unmaßstäblich (LEL)

Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur und Vorbehaltsflur I betroffen, sondern der Vorbehaltsflur II. Bei den Wiesenflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Der Großteil der Flächen um Hammerstadt ist als Vorbehaltsflur II eingestuft, es sind aber auch einige Flächen mit Vorbehaltsflur I in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Flächen mit Grenzflur stehen um das bestehende Firmengelände nicht zur Verfügung.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange entfällt für den nördlich gelegenen Hof eine Weidefläche. Für den Betrieb bleiben noch ausreichend große hofnahe Flächen erhalten, der Pächter wurde bereits informiert.

4.2. Regionalplan Ostwürttemberg

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 liegen die Erweiterungsflächen innerhalb des regionalen Grünzuges, einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen.

Plansatz 3.1.1 Regionale Grünzüge

“(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft,

Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind [...]."

Grundsätzlich sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Regionalen Grünzüge dienen der Sicherung eines großräumigen, zusammenhängenden Freiraumnetzes zur langfristigen Sicherung und Entwicklung von zugleich mehreren Freiraumfunktionen. Als multifunktionales Instrument der Raumordnung ergeben sich die Kriterien für die räumliche Abgrenzung der Regionalen Grünzüge aus den vielfältigen, sich häufig überlagernden Funktionen der Landschaft. Wesentliche Grundlage dafür stellt der Analyseteil des Landschaftsrahmenplans Ostwürttemberg dar. Darin sind eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit aller Schutzgüter der Natur und Landschaft enthalten.

Auswahlkriterien bzw. Funktionen sind Gebiete mit hoher oder sehr hoher Bedeutung:

Die Festlegung der Regionalen Grünzüge erfolgt rechnerisch anhand der Anzahl der übereinanderliegenden Funktionen. Innerhalb des Konzentrationsraums für Siedlung entlang der Entwicklungsachsen der Region müssen mindestens drei verschiedene Funktionen erfüllt sein; außerhalb mindestens fünf. Die daraus entstehenden räumlichen Festlegungen der Regionalen Grünzüge sind den entsprechenden Gemarkungen innerhalb der Gemeindegebiete zugeordnet. Tabelle 1 stellt die Funktionen auf der Gemarkung Aalen dar.

Tab. 1: Funktionen der Landschaft regionaler Grünzüge der Gemarkung Hofherrenweiler (Regionaler Raumordnungsplan Ostwürttemberg 2035)

Gemeinde	Gemarkung	Funktion														
		AB	KN	LB	AF	AK	FP	SV	GN	HS	FW	WF	LW	SE	NE	KL
Aalen	Aalen															

- = Funktion auf mind. die Hälfte der Gebietsfläche gegeben
- = Funktion auf mind. ein Viertel der Gebietsfläche gegeben
- = Funktion kleinflächig gegeben
- = Funktion nicht vorhanden

AB = Arten- und Biotopschutz
 KN = Kultur- und/oder Naturgeschichte
 LB = Landschaftsbildqualität
 AF = Archivfunktion der Böden
 AK = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP = Filter und Puffer Funktion der Böden
 SV = Sonderstandort für naturnahe Vegetation
 GN = Grundwasserneubildung

HS = Hochwasserschutz
 FW = Forstwirtschaft
 WF = Waldfunktionen (Schutzwälder)
 LW = Landwirtschaft
 SE = Siedlungsnähe Erholung
 NE = Naturnahe Erholung
 KL = Klima und Luft (Luftleitbahnen, Hangwindssystemen, bedeutsame Wälder für die bioklimatische Entlastung)

Da die einzelnen Funktionen nicht auf der gesamten Gemarkung Aalen gegeben sind, werden im Folgenden die einzelnen Funktionen sowie deren Betroffenheit im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Maifeld“ aufgeführt. Zur Bewertung, inwieweit die einzelnen Funktionen durch das Vorhaben betroffen bzw. beeinträchtigt werden, wird der Analyseteil des Landschaftsrahmenplanes herangezogen sowie örtliche Erhebungen.

Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt nördlich und westlich bestehender Bauflächen auf strukturarmen Wiesenflächen. Heckenstrukturen sind nur in ganz geringem Umfang am bestehenden Ortsrand vorhanden. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Landschaft als potentieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften ist mittel bis gering und somit auch die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge.

Schutzgebiete und besonders schützenswerte Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, es handelt sich um strukturarme Flächen. Durch das Vorhaben wird dennoch Lebensraum für Pflanzen, Tiere und deren Lebensgemeinschaften eingeschränkt. Durch die abgesetzte Lage der geplanten neuen Zufahrt können die wertvollen Biotopstrukturen am westlichen Ortsrand erhalten werden. Durch Festsetzungen von privaten Grünflächen und Pflanzgebot kann der Eingriff minimiert und neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Eine Beeinträchtigung der Funktion „Arten- und Biotopschutz“ ist deshalb nicht zu erwarten.

Kultur- und/oder Naturgeschichte

Gemäß des Regionalplans sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Das Plangebiet liegt im Kulturlandschaftsraum Welland, welcher als strukturreiche grünlandgeprägte Landschaft eingestuft wird. Im Plangebiet selbst handelt es sich um eine einheitlich genutzte Wiesenfläche.

Landschaftsbildqualität

Der Landschaftsraum nordwestlich von Aalen weist nach der Analysekarte des Regionalverbandes eine hohe Qualität auf, es handelt sich aber nicht um einen regional bedeutsamen Landschaftsraum. Demzufolge ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber visuellen Beeinträchtigungen hoch. Das Landschaftsbild im direkten Umfeld ist geprägt von den bestehenden Gewerbeflächen. Durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild verändert. Es handelt sich aber nicht um eine Neuansiedlung von Gewerbe, der Ortsrand verschiebt sich lediglich in nördliche Richtung. Zur Einbindung ist eine neue Ortsrandeingrünung und Begrünung der neu geplanten Zufahrtsstraße vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der Funktion „Landschaftsbildqualität“ ist deshalb nicht zu erwarten.

Archivfunktion der Böden

Besondere Böden mit Archivfunktion liegen im Plangebiet nicht vor. Die Bodenkarte des LGRB stellt im Bereich des Bebauungsplanes die bodenkundlichen Einheiten

- Pseudovergleyte Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Unteren Mitteljuras (m97)
- Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium über Pelosol-Braunerde, Braunerde oder Pseudogley-Braunerde aus geringmächtigen holozänen Abschwemmmassen über Fließerden aus Mitteljura-Material (m85)

dar, wobei m85 nur sehr kleinflächig im Anschlussbereich an die Wiesentalstraße vorkommt.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf/ Filter- und Pufferfunktion der Böden/ Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Bodentyp	m97	m85
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	mittel bis hoch (2.5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering bis mittel (1.5)	mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch (3.5)	hoch (3.0)
Gesamtbewertung	2.50	2.50

Vergleichbare Böden sind im direkten Umfeld weiterhin vorhanden. Die Funktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ ist nach obiger Tabelle 1 nur kleinflächig innerhalb des regionalen Grünzuges gegeben. Im Plangebiet liegt diesbezüglich aber keine hohe oder sehr hohe Bewertung vor. Zur Beachtung der Schutzfunktionen für den Boden wird die Flächeninanspruchnahme durch Festlegung einer hohen Grundflächenzahl und Geschossigkeit minimiert.

Grundwasserneubildung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grundwassergeringleiters (Opalinuston-Formation) ohne Deckschichten, mit mäßiger Durchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit. Kleinflächig im Süden besteht ein Übergang zu einem Grundwassergeringleiter (Opalinuston-Formation bis Jurensismergel-Formation) ohne Deckschichten mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit. Zur Beachtung der Schutzfunktionen für „die Grundwasserneubildung“ wird die Flächeninanspruchnahme durch Festlegung einer hohen Grundflächenzahl und Geschossigkeit minimiert. Zudem wird eine Pufferung von Oberflächenwasser in offenen Mulden bzw. eine mögliche Versickerung geprüft.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Oberflächengewässern und Hochwasserschutzgebieten. Darüber hinaus besteht im Plangebiet keine Gefahr für Hochwasserereignisse durch Starkniederschlag. In den Starkregengefahrenkarten der Stadt Aalen sind kleine Flächen mit geringen Überflutungstiefen (5-10 cm) zwischen den bestehenden gewerblichen Gebäuden gekennzeichnet. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung wird der Wasserabfluss erhöht, weshalb im Bebauungsplan Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser vorgesehen werden (gedrosselte Ableitung, Regenrückhaltebecken). Von einer Gefährdung des Hochwasserschutzes ist nicht auszugehen.

Forstwirtschaft

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine forstwirtschaftlichen Flächen. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Waldfunktionen (Schutzwälder)

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Wälder. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Landwirtschaft

Durch die Planung sind bestehende gewerblich genutzte Bauflächen mit randlichen Grünflächen sowie Wiesenflächen betroffen, die in der Flurbilanz 2022 der Vorbehaltsflur II zugeordnet sind. Für die Erweiterung der ansässigen Firma werden ca. 1,27 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, um eine zukunftsfähige Entwicklung für die nächsten Jahre zu ermöglichen. Bei den Freiflächen um Hammerstadt handelt es sich teilweise um Vorbehaltsflur I und Vorbehaltsflur II. Für die Erweiterung konnten die geringwertigeren Flächen herangezogen werden. Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen soll möglichst vermieden werden, weshalb eine Umsetzung auf Grenzfluren, Untergrenzfluren und forstwirtschaftlichen Flächen geprüft wird.

Siedlungsnähe Erholung/ Naturnahe Erholung

Das Plangebiet liegt außerhalb der siedlungsnahen Erholungsräume, die in den Analysekarten des Regionalverbandes festgelegt wurden. Dennoch werden die Freiflächen um Hammerstadt von Spaziergängern und Radfahrern zur kurzfristigen Naherholung genutzt. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten, so dass eine Beeinträchtigung der Funktion „Siedlungsnähe Erholung“ nicht zu erwarten ist.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ruhigen unzerschnittenen Landschaftsräumen, die der naturnahen Erholung dienen.

Klima und Luft

Das Plangebiet liegt überwiegend auf Wiesenflächen, die sich zur Kaltluftproduktion eignen. Bei einer Höhenlage von ca. 469 - 483 m üNN ergibt sich eine Hangneigung von ca. 3,7 ° auf. Die Fläche neigt sich nach Süden in Richtung der Siedlungsfläche von Hammerstadt.

Aufgrund der geringen Hangneigung verbleibt die Kaltluft auf den Flächen und hat somit keine siedlungsklimatische Bedeutung.

Luftleitbahnen sind nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze und Bäume, die eine gewisse Filterfunktion aufweisen und so zur Luftreinhaltung beitragen. Durch den geringen Gehölzanteil innerhalb des Geltungsbereichs ist der Beitrag zur Frischluftproduktion als unbedeutend einzuordnen. Zur Berücksichtigung der Funktion „Klima und Luft“ werden neue Gehölzstrukturen auf den Bauflächen und in den Grünflächen am neuen Ortsrand und der Zufahrt geschaffen.

Plansatz 3.2.1.2 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

“(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

(2) G Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.”

Die Erweiterungsflächen liegen innerhalb der Vorbehaltsflur II. Damit sind keine besonders hochwertigen Flächen betroffen, da es sich weder um Vorrangflur, noch um Vorbehaltsflur I handelt. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind sie zwar auch nicht als minderwertig zu betrachten, aber doch weniger schützenswert. Der Großteil der Flächen um Hammerstadt ist als Vorbehaltsflur II eingestuft, es sind aber auch einige Flächen mit Vorbehaltsflur I in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Für die Erweiterung konnten die geringwertigeren Flächen herangezogen werden. Flächen mit Grenzflur stehen um das bestehende Firmengelände nicht zur Verfügung.

Durch die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien des Regionalplans Ostwürttemberg im Jahr 2014 ist auch PS 4.2.2.3 (G) des Regionalplans 2035 zu berücksichtigen. Dieser legt fest:

(1) G Bereiche, die für den Bau raumbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind, werden als Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sollen der energetischen Nutzung durch Photovoltaik vorbehalten werden. Dieser Nutzung ist in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht einzuräumen.

(2) G Die Photovoltaikanlagen sollen weitmöglichst natur- und freiraumschonend ausgestaltet werden und eine Durchlässigkeit für Wildtiere gewährleisten. Es ist auf eine optimale Einbindung in die Landschaft zu achten.

Die erneuerbaren Energien sind als vorrangiger Belang in die jeweilige Schutzgüterabwägung einzubringen (§ 7 KlimaG BW: Klima-Berücksichtigungsgebot).

Die Fläche für den Bau raumbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Maifeld" verkleinert. Dabei handelt es sich um eine relativ kleine Reduzierung der Flächen. Außerdem ist zu beachten, dass durch die Ausweisung von Gewerbeflächen eine Photovoltaik-Pflicht auf 60% der Dachflächen besteht und damit das Ziel für den Ausbau von Photovoltaik erreicht wird.

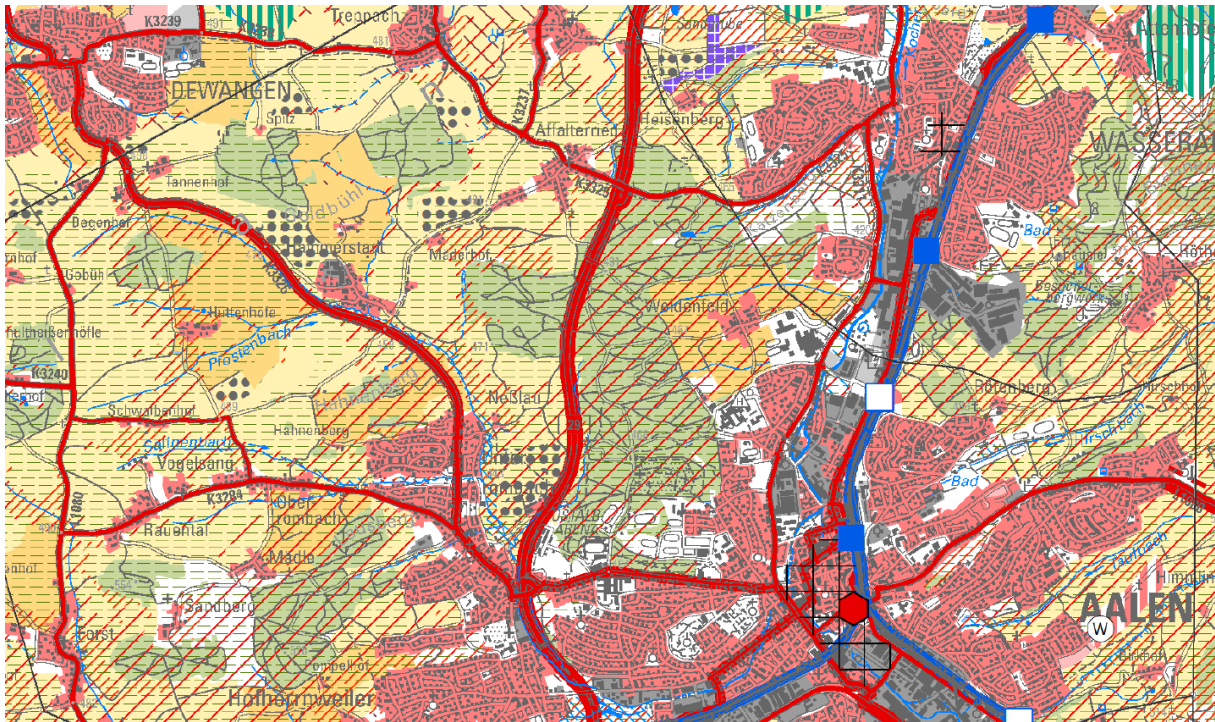


Abbildung 5: Auszug Raumnutzungskarte 2035, unmaßstäblich (Regionalverband Ostwürttemberg)

4.3. Flächennutzungsplan

Der gemeinsame „Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (Aalen-Essingen-Hüttlingen) – einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP), ist am 19.07.2006 wirksam geworden.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen, unmaßstäblich (Geoportal Stadt Aalen)

Die Plangebietsfläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als Mischbaufläche dargestellt.

Damit widerspricht der Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Maifeld“ den Vorgaben des Flächennutzungsplans, was eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich macht. Insoweit müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Zuge der 128. FNP-Änderung „Gewerbegebiet Maifeld“ angepasst werden (sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Dadurch wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Das Erfordernis der Planaufstellung und die Ziele der Planung, sowie die Alternativendiskussion und Standortwahl sind im Kap. 1 „Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung“ und im Kap. 2.3 „Alternativendiskussion und Standortwahl“ dargestellt.

Daher findet sich die Begründung als Anlage der 128. FNP-Änderung im Bereich „Gewerbegebiet Maifeld“ in Kapitel 1 und 2.3 und wird an dieser Stelle nicht ausführlich wiederholt.

Nach Änderung des Flächennutzungsplans wird eine geplante gewerbliche Baufläche, eine geplante Verkehrsfläche sowie eine geplante Grünfläche dargestellt. Ebenso wird ein kleiner Teil des Bestands weiterhin als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

4.4. Landschaftsplan

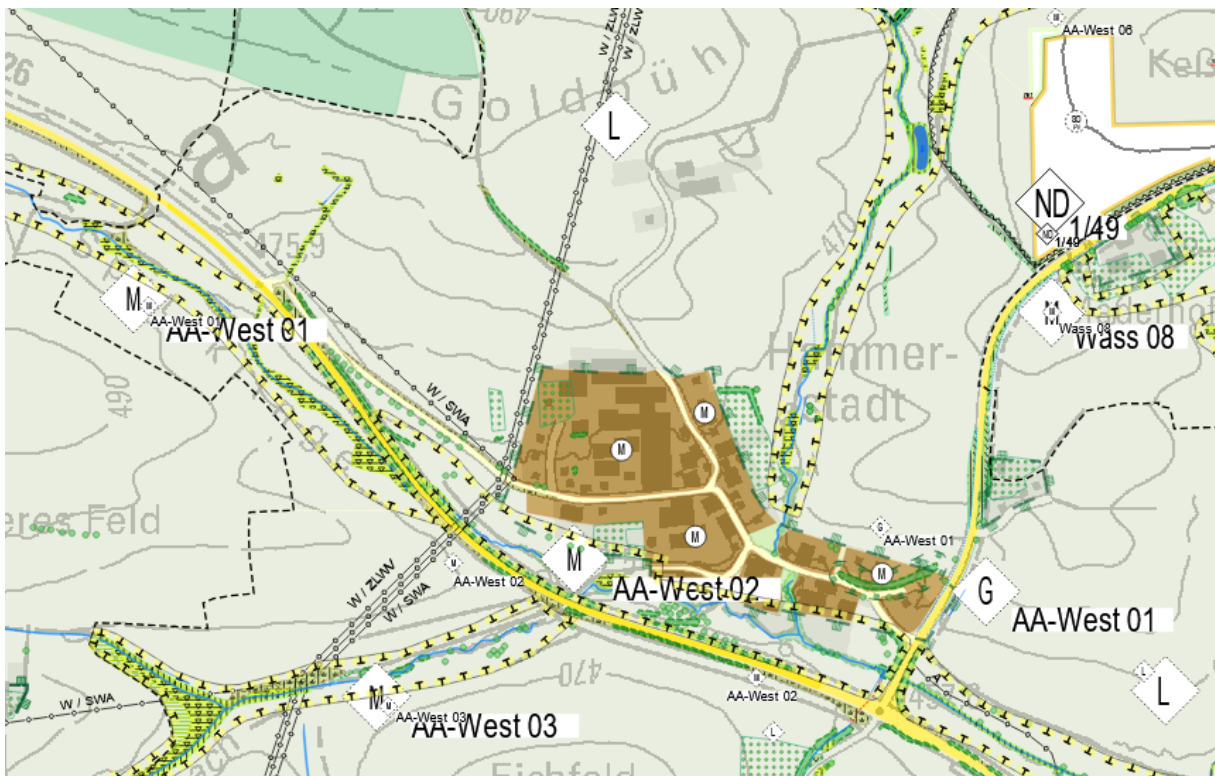


Abbildung 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen, unmaßstäblich (Geoportal Stadt Aalen)

Die Plangebietsfläche ist im Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Streuobstbestand westlich der Ortslage ist durch die Planung nicht betroffen.

4.5. Bestehende Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Hammerstadt Northwest, Plan Nr. 10-07/3“ (rechtsverbindlich seit 06.10.2011) überplant.

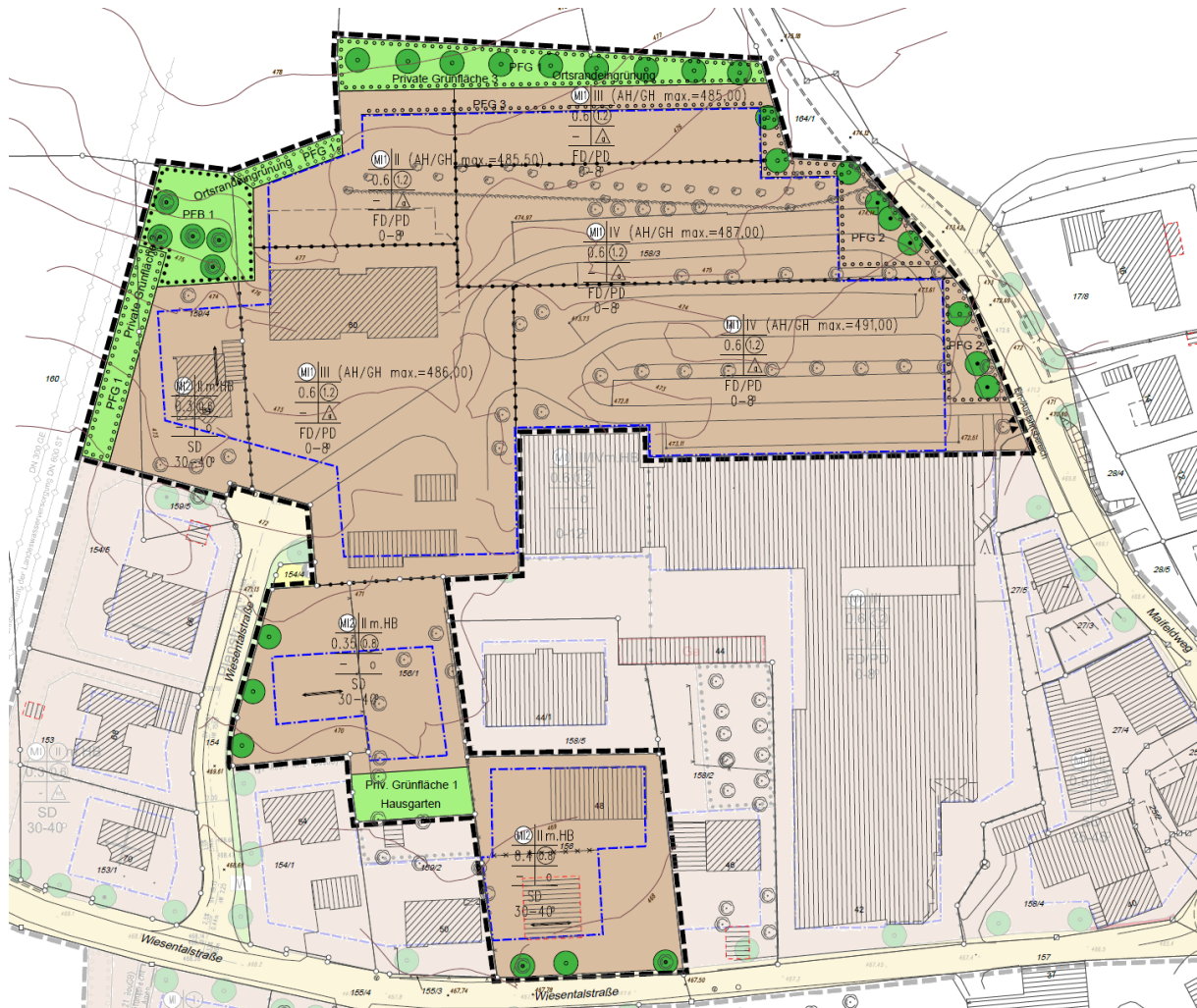


Abbildung 8: Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Aalen, unmaßstäblich (Stadt Aalen)

4.6. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Maifeld“ wurden für die Prüfung im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt für die Planungsfläche keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Generell liegt das Plangebiet außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete, sodass ein negativer Einfluss durch oberirdische Gewässer ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus besteht im Plangebiet keine Gefahr für Hochwasserereignisse durch Starkniederschlag. In den Starkregengefahrenkarten der Stadt Aalen sind kleine Flächen mit geringen Überflutungstiefen (5-10 cm) zwischen den bestehenden gewerblichen Gebäuden gekennzeichnet.

Zur Berücksichtigung von Starkregenereignisse erfolgen dennoch Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan:

- durch die Verringerung neuversiegelter Fläche mittels Festsetzung einer GRZ sowie wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze (PKW) wird teilweise eine flächige Versickerung sowie Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes erreicht
- Einleitung des anfallenden Oberflächen- und Dachflächenwasser über eine geeignete Retention gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal zum Pfostenbach
- Minderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Vorgabe von Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern

5. FREIRAUM, GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ wird im weiteren Verfahren ein Umweltbericht entsprechend dem BauGB ausgearbeitet. Im Umweltbericht (gem. § 2 BauGB) müssen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, um so möglichst allgemein verständlich Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden im Verfahren darlegen zu können.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist Teil des Planverfahrens (Teil der Begründung) und wird bis zur Endfassung der Planbegründung als Grundlage für die Abwägung der Umweltbelange mit den anderen Belangen fortentwickelt.

Bedeutsame Ziele für die Planung sind folgende Punkte:

- Boden-, Wasser-, Arten- und Biotopschutz: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Reduzierung der Versiegelung
- Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
- Klimaschutz
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind vorzusehen

Vorab wurde für eine erste Einschätzung eine Eingriffsermittlung erstellt und dem Umweltbericht beigelegt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung/Mensch lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit ver-

meiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt. Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nach erster Einschätzung keine Betroffenheit festgestellt.

Die ausführliche Darstellung der ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen erfolgt in der Eingriffsermittlung.

Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Jahre 2025 bereits durch die stadtlandingenieure GmbH durchgeführt. Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen kann im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang IV Arten der FFH Richtlinie, der europäischen Vogelschutzrichtlinie und der national streng geschützten Arten ausgeschlossen und somit auch eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Ausschließlich Vögel und Fledermäuse können aufgrund vorhandener Lebensraumstrukturen als planungsrelevant benannt werden. Eine detaillierte Beschreibung und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden (Anlage 4).

Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

Nordwestlich des Plangebietes ist das geschützte Biotop „Feldhecke nordwestlich Hammerstadt“ (Nr. 171261360160) sowie „Feldhecke nördlich Salchenhaus“ (Nr. 171261360357) kartiert.

Freiraum- und Klimaschutz

Dem Freiraum kommt insbesondere auch in gewerblich geprägten Bereichen ein hoher Stellenwert zu, da sich das Vorhandensein von Freiräumen bzw. eine entsprechende Freiraumqualität positiv auf das Image, die Wahrnehmung, das Ortsbild, das Arbeitsumfeld und die Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt auch auf den Umwelt- und Klimaschutz auswirken (vgl. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB).

Durch die geplante Umnutzung gehen Freiflächen verloren. Im Rahmen des Bebauungsplans werden deshalb Festsetzungen getroffen, die eine gebietsangemessene Durchgrünung sicherstellen (z.B. Dachbegrünung mit Photovoltaiknutzung, Baumpflanzungen).

Weiterhin werden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich weitere externe Maßnahmen geplant. Die sind im weiteren Planungsverlauf noch festzulegen und so zu planen, dass sie ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz beitragen können.

Laut „Klimagerechtes Flächenmanagement der Stadt Aalen“ befindet sich südlich von Hammerstadt eine Kaltluftleitbahn. Die umgebenden Freiflächen werden mit hoher bioklimatischer Bedeutung bewertet und als wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung (Planungshinweiskarte Stadtklimaanalyse Aalen).

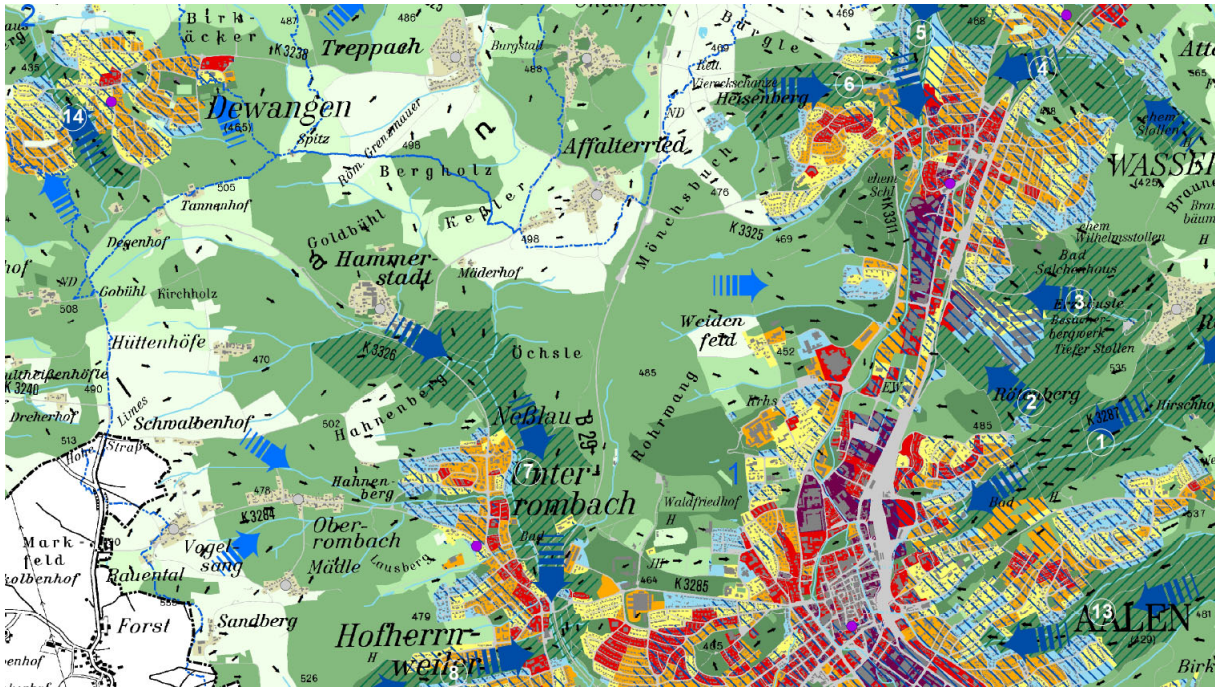


Abbildung 9: Auszug aus Stadtklimaanalyse Aalen (Planungshinweiskarte 2017)

Luftaustausch	Ausgleichsräume Grün- und Freiflächen	Wirkungsräume Siedlungs- und Gewerbeflächen
Strömungsfeld Mittlere Windrichtung und -geschwindigkeit (m/s) ↑ > 0,1 - 0,5 ↑ > 0,5 - 1,0 ↑ > 1,0 Kaltluftleitbahn Flächenhafter Kaltluftabfluss Bilanzraum	Keine bioklimatische Bedeutung Flächen stellen für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine relevanten Klimafunktionen bereit und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Im Falle einer Bebauung auf den Flächen selbst bzw. in ihrer näheren Umgebung sollte die Bewertung neu vorgenommen werden. Geringe bioklimatische Bedeutung Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur ergänzende klimakologische Ausgleichsräume mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die angrenzende Bebauung profitiert von den bereit gestellten Klimafunktionen, ist in aller Regel aber nicht auf die angewiesenen Baulichen Eingriffe unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgt. Im Falle einer Bebauung auf den Flächen selbst bzw. in ihrer näheren Umgebung sollte die Bewertung neu vorgenommen werden. Mittlere bioklimatische Bedeutung Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimakologische Ausgleichsräume mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt werden. Hohe bioklimatische Bedeutung Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimakologische Ausgleichsräume mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten äußerst maßvoll bzw. unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen). Sehr hohe bioklimatische Bedeutung Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimakologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen). Leitbahnkorridor (Grünfläche innerhalb einer Kaltluftleitbahn)	Sehr günstige bioklimatische Situation Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden. Günstige bioklimatische Situation Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung beachtet werden. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden. Weniger günstige bioklimatische Situation Mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung beachtet sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden. Ungünstige bioklimatische Situation Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation auswirken. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“ und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden). Sehr ungünstige bioklimatische Situation Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation auswirken. Es sollte keine weitere Verdichtung (insb. zu Lasten von Grün-/Freiflächen) erfolgen, stattdessen der Erhalt der Freiflächen und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. Entseelungsmaßnahmen angestrebt werden. Siedlungsfläche ohne planungsrelevantem Stadtklima Ortslage ohne planerisch relevantem Stadtklimaeffekt Ortslage mit planerisch relevantem Stadtklimaeffekt Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

In der Klimaanalysekarte des Regionalverbandes Ostwürttemberg wird die Erweiterungsfläche als Bereich mit eher geringer Kaltluftlieferung eingestuft ($\geq 400 \text{ m}^3/\text{s}$).

Laut klimagerechter Flächenmanagementstrategie ist die Erweiterungsfläche bereits als FNP-Potentialfläche der Kategorie I eingestuft. In dieser Kategorie sind alle FNP-Potentialflächen enthalten, durch deren Entwicklung auch unter dem Einfluss des Klimawandels weder ein Verlust wichtiger klimaökologischer Funktionen droht, noch neue humanbioklimatische Belastungssituationen auf den Flächen selbst zu erwarten sind.

Eine Entwicklung der Flächen in dieser Kategorie auf der Basis der vorgesehenen Bebauungstypen kann als stadtklimatisch unbedenklich eingestuft werden. Über das in Aalen etablierte Maß hinaus gehende Festsetzungen sind im B-Planverfahren nicht zwingend erforderlich. Auf eine Detailuntersuchung im Rahmen der Umweltprüfung kann verzichtet werden.

Die künftig geplanten Erweiterungen sind durch eine räumliche Bündelung von Produktion, Entwicklung und Logistik zu befürworten. Dadurch können interne und externe Transportwege und die Logistik effizient ausgestaltet werden. In Verbindung mit der vorgesehenen Belegung der Neubauten mit

Photovoltaik entsteht eine Grundlage für eine zunehmende regenerative Eigenversorgung am Standort. Die Maßnahme unterstützt zugleich die unternehmerischen Nachhaltigkeitsziele von Telenot.

6. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Das bestehende Betriebsgelände der TELENOT ELECTRONIC GmbH ist über die Wiesentalstraße und den Maifeldweg erschlossen. Die Andienung mit LKW-Verkehr soll auch weiterhin über die bestehende Zufahrt von der Wiesentalstraße erfolgen. Für die Erweiterungsfläche mit Parkhaus ist eine neue private Anbindung aus südwestlicher Richtung von der Kreisstraße über die Wiesentalstraße vorgesehen. Über diese soll nach Fertigstellung auch das bereits bestehende Parkhaus angefahren werden. Ziel ist es, die bestehende Ortsdurchfahrt nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten, da hier keine Gehwege vorhanden sind und die Straßenführung nicht optimal ist.

Da der bestehende Baumbestand am westlichen Ortsrand nicht tangiert werden soll, erfolgt die Zufahrt in etwas abgesetzter Lage, diese Flächen sind bereits im Eigentum der TELENOT ELECTRONIC GmbH.

Zum schonenden Umgang mit Boden und Fläche ist eine einspurige Anbindung mit Ausweichbuchten vorgesehen, da morgens bei Arbeitsbeginn und auch am Abend überwiegend ein Einrichtungsverkehr entsteht. Im Bebauungsplan wird die private Verkehrsfläche für einen zweispurigen Ausbau vorgesehen. Somit ist die Lage der Ausweichbuchten beim Ausbau noch flexibel anzuordnen und Hinweise von den Fachbehörden können noch berücksichtigt werden.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann voraussichtlich über die Erweiterung des Bestandsnetzes der Betriebsflächen erfolgen.

Im Bereich des Wendehammers der Wiesentalstraße sind Leitungen für Strom und Telekommunikation sowie Frischwasser vorhanden. Vom Wendehammer in Richtung Süden ist ein Mischwasserkanal DN 250 und ein Regenwasserkanal DN 300 verlegt, welcher zum Pfostenbach entwässert.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen wird gepuffert und gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser der Hofflächen soll in einer offenen Mulde gesammelt und gepuffert werden, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung geprüft.

Die neu geplante Zufahrt kann randlich in die begleitenden Grünflächen entwässern.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Leitung der Landeswasserversorgung, diese wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft eine 20 KV-Leitung der Stadtwerke Aalen. Diese muss bei vollständiger Aufsiedlung des Plangebietes verlegt werden. Von Seiten der Stadtwerke wurde eine Verlegung auch in Aussicht gestellt, wenn eine entsprechende Dienstbarkeit für die neue Leitung auf dem Grundstück eingetragen wird.

7. ALTLASTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auffüllungen oder Altlasten innerhalb der Planungsfläche bekannt.

8. IMMISSIONEN / EMISSIONEN

Aufgrund der Erweiterung der Betriebsflächen im Norden und den bereits vorhandenen Gebäuden zwischen Gewerbebetrieb und Wohnbebauung ist nicht mit erheblichen Immissionen auf die Wohnbebauung zu rechnen, zudem handelt es sich wie im Bestand um eine wenig lärmintensive Nutzung. Durch die zusätzlichen Arbeitsplätze und die neue Zufahrt kommt es am westlichen Ortsrand zu einer Erhöhung des Verkehrs. Zur Reduzierung zusätzlicher Beeinträchtigungen sind zwischen der geplanten privaten Betriebszufahrt und bestehender Bebauung Gehölzgruppen anzulegen (pfg1).

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1. Bauliche Nutzung

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1.1. Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den angrenzenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig Gewerbebetrieben mit Arbeitsplätzen (Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen), dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zugelassen; für solche Anlagen sind andere Standorte im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignet (u.a. hinsichtlich Lage, Umfeld, Wohnnähe). Lagerhäuser/ Lagerplätzen werden nur zugelassen, wenn sie dem ansässigen Betrieb dienen, eigenständige Anlagen dieser Art sind an diesem Standort nicht erwünscht.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung wurden Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Im Stadtgebiet Aalen wird im Rahmen der Sperrgebietsverordnung ein Gebiet für entsprechende Nutzungen festgelegt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Mit dieser Beschränkung sollen unerwünschte Wohnnutzungen verhindert werden.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe im Gebiet – mit Ausnahme von Eigenverkauf - nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

9.1.2.1. Grundflächenzahl

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde zwar mit 0,65 eine geringfügig höhere Grundflächenzahl (GRZ) als im angrenzenden Bestandsgebiet gewählt, es verbleiben aber noch ausreichend Freiflächen für eine ansprechende und ökologische Gestaltung des Firmengeländes.

9.1.2.2 Höhenlage der Gebäude

Unter Berücksichtigung des geneigten Geländes werden verschiedene Bereiche gegliedert und verschiedene Maßbezugspunkte festgesetzt. Somit kann ein möglichst guter Bodenausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen.

9.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes werden Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen erforderlich. Zur Umsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestandsgebiet vergrößert.

Aus betrieblichen Gründen erforderliche technische Aufbauten sind unter bestimmten Voraussetzungen in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt Aalen zulässig. Gleiches gilt für Solar- und Photovoltaikanlagen. Damit kann insgesamt den technischen Belangen wie auch den Belangen der Nutzung der Sonnenenergie ausreichend Rechnung getragen sowie verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

9.2. Bauweise

Um entsprechend große Gewerbegebäude bzw. Anbauten an bestehende Gebäude zu ermöglichen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Somit wird unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände eine größtmögliche Flexibilität und bestmögliche Ausnutzung des Gebietes für die Betriebserweiterung erreicht.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form von Baufenstern festgesetzt. Es wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, um direkte Anbauten an den Bestand zu ermöglichen. Um ein durchgängiges Baufenster zu erreichen, werden Teilflächen des angrenzenden Bebauungsplanes einbezogen. Der einzuhaltende Abstand zur Straße wird durch die Baugrenze gesichert.

9.4. Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. In den GE-Flächen sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In den privaten Grünflächen werden Nebenanlagen ausgeschlossen, da diese dem Ausgleich dienen.

9.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

9.5.1. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Um Nutzungskonflikte und optische Beeinträchtigungen auszuschließen, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der Verkehrssicherheit und für eine gute Entwicklung der Bepflanzung muss zu Verkehrsflächen und Grünflächen ein Abstand von mindestens 2,00 m eingehalten werden.

9.5.2. Stellplätze

Stellplätze können auf den Bauflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgelegten Parkplatzflächen angeordnet werden. Separate Stellplatzflächen werden an der neuen Betriebszufahrt für Besucher angeordnet, da in diesem Bereich auch die Flächen innerhalb des Schutzstreifens für die Landeswasserleitung genutzt werden sollen.

9.6. Unterirdische Stützbauwerke

Zur Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen in den angrenzenden Verkehrsflächen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

9.7. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan dargestellte Verkehrsflächen sind privat. Die im Lageplan eingetragenen Höhen sowie Aufteilung der Flächen ist unverbindlich. Beim späteren Ausbau soll eine einspurige Zufahrt mit Haltebuchten umgesetzt werden. Die Ausweisung einer breiteren Verkehrsfläche ermöglicht mehr Flexibilität für die Ausführungsplanung.

9.8. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Minderung und Kompensation des Eingriffs sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen im möglichen Umfang getroffen. Somit sind insgesamt zur Begrünung von Stellplatzflächen sowie zur randlichen Eingrünung 18 Laubbaum- oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen der Ökologie, dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, dem Klima und der Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist Pflanzgut in der vorgegebenen Qualität zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

9.9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung der geplanten Gebäude sowie der neuen Zufahrt sind entlang dem Maifeldweg und zur freien Landschaft flächige Gehölzpflanzungen umzusetzen. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind größere Gehölzgruppen mit dazwischenliegenden Wiesenflächen anzulegen. Zum Schutz der bestehenden Landeswasserleitung werden Mindestabstände für Baumpflanzungen vorgegeben. Die Gehölzflächen am Maifeldweg können lagemäßig noch verschoben werden, wenn die spätere Gebäudeplanung dies erforderlich macht.

9.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zum Schutz der bestehenden Landeswasserleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Berücksichtigt wird ein Schutzstreifen von 8 m beidseits der Leitung und des Steuerkabels. Für die Stromleitung der Stadtwerke Aalen wird kein Leitungsrecht festgelegt, da diese für die Umsetzung des dritten Bauabschnittes verlegt werden muss. Eine Verlegung ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich und wenn eine Dienstbarkeit für die neue Trasse erfolgt.

9.11. Private Grünfläche

Für eine naturnahe Gestaltung des Firmengeländes und zur Förderung der heimischen Artenvielfalt soll auf der größeren zusammenhängenden privaten Grünfläche, die nicht bepflanzt sind eine Magerwiese entwickelt werden. Damit kann auch ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen. Es erfolgt eine Unterteilung der Grünflächen, da nur im östlichen Teil nahe der Gewerbeflächen Einfriedungen in Form von Zäunen zugelassen werden.

10. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung neuer Gesetzesgrundlagen und an aktuellen Festsetzungsformulierungen der Stadt Aalen.

10.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1. Dachform und Dachneigung

In Anlehnung an die bestehenden Gebäude auf dem benachbarten Firmenareal werden für Hauptgebäude nur Flach- und Pultdächer zugelassen, dadurch wird eine einheitliche Gestaltung erreicht und diese können in jedem Fall im vorgeschriebenen Umfang begrünt werden. Für Nebengebäude oder Garagen/Carports ist so noch eine freiere Gestaltung möglich.

10.1.2. Dachdeckung und Dachbegrünung

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind die festgesetzten Flachdächer / flach geneigten Dächer extensiv mit einer Substratdicke von mind. 15 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile und Flächen entlang der Dachkante.

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden für nicht begrünte Dachflächen Dachdeckungen in matter Ausführung festgesetzt, glänzende Dachdeckungen sind nicht zugelassen. Auf dieser Weise werden z. B. reflektierende Blechdeckungen vermieden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls mit einer matten Oberfläche auszuführen.

10.1.3. Fassaden

Um eine harmonische Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen, dürfen keine reflektierenden Metallverkleidungen oder grell leuchtende bzw. reflektierende Farben an den Gebäuden verwendet werden.

10.1.4. Solaranlagen/ Photovoltaik

Entsprechend des Landes-Klimaschutzgesetzes sind auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorzusehen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind deshalb im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, aus gestalterischen Gründen jedoch gewissen Richtlinien unterworfen. So sind aufgeständerte Anlagen nur in beschränkter Höhe und mit Abstand zur Dachkante zulässig, hinter der diese kaum mehr in Erscheinung treten.

Auch beim Bau von Energieanlagen besteht weiterhin die Verpflichtung zur Dachbegrünung.

10.1.5. Technische Aufbauten

Die beim Maß der baulichen Nutzung vorgegebene maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen überschritten werden. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild verträglich zu gestalten, müssen diese mit einem Fassadenmaterial eingehaust werden.

10.2. Werbeanlagen

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen wird das Anbringen von Werbeanlagen höhen- und lagemäßig sowie die Ausführung begrenzt.

10.3. Gestaltung von unbebauten Flächen

10.3.1. Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Zur Verbesserung des Lokalklimas und Förderung der Grundwasserneubildungsrate werden für PKW-Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Fußwege wasserdurchlässige Beläge vorgegeben.

10.3.2. Bäume in Stellplatzanlagen

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Bauflächen und aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen sind Pflanzgebote für Stellplatzanlagen getroffen. Diese dienen zur Durchgrünung des Gebiets und wirken sich auch positiv hinsichtlich des Mikroklimas aus.

10.3.3. Einfriedungen/ Aufschüttungen/ Abgrabungen

Für ein harmonisches Ortsbild sind abgesehen von Bepflanzung lediglich Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m innerhalb der Gewerbefläche sowie der privaten Grünfläche B zugelassen, notwendige Sicherheitsvorkehrungen sind auch mit Drahtzäunen/Drahtgittern bis 2,0 m unproblematisch möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Aus Gründen des Nachbarschutzes und einer ansprechenden Gestaltung dürfen diese regulär nur bis 1,5 m zum Bestandsgelände erfolgen. Falls aufgrund des geneigten Geländes größere Geländemodellierungen erforderlich werden, können diese nur in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Aalen erfolgen.

Aufgrund des geneigten Geländes werden zwischen den geplanten Gebäuden voraussichtlich Stützmauern erforderlich. Innerhalb des Betriebsgeländes können diese bis zu 2,5 m umgesetzt werden. Zum Schutz benachbarter Flächen (Abgrabungen) und zum Schutz des Landschaftsbildes werden Einschränkungen vorgenommen.

10.4. Regenwasserableitung

Zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung des gering verschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen in Rückhalteeinrichtungen auf dem Baugrundstück festgesetzt und der Anschluss von Drainagen an Regenwasserentwässerungseinrichtungen vorgegeben. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen werden die Vorgaben der Stadt Aalen beachtet. Dabei können Dachbegrünungen auch anteilig (>10 cm) berücksichtigt werden.

Zur Reduzierung des Abflusses an den Kanal soll auch das Oberflächenwasser der Hofflächen gepflegt und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden

10.5. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

11. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Es wird auf Vorgaben hingewiesen, die im Rahmen andere Gesetzte zu berücksichtigen sind:

- zulässige Frist für Gehölzrodungen
- Photovoltaik-Pflicht
- Gestaltung Gartenanlagen

12. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- die Meldepflicht bei Auffinden von unbekannten Funden (Denkmalschutz)
- die Behandlung des Oberbodens
- Schutzvorrichtungen für bestehende Bäume
- die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Altlasten
- Baugrunduntersuchungen
- Lärmschutz
- Grundwasserschutz
- Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser
- Artenschutz
- Straßenbeleuchtung

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

13. ZUSAMMENFASSUNG

- Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Maifeld“ (Plan Nr. 10-07/4) in Aalen-Hammerstadt soll der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur 128. FNP-Änderung im Bereich „Gewerbegebiet Maifeld“ und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser muss parallel geändert werden.
- Das Plangebiet ist rund 1,48 ha groß. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im Abgrenzungsplan dargestellt.
- Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ (Plan Nr. 10-07/4) sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet werden, welche auch die stadtgestalterischen, ökologischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen für diesen Standort berücksichtigen.
- Ziel ist es, dem ansässigen Betrieb eine Weiterentwicklung des Betriebes zu ermöglichen unter Beachtung einer dem Standort angemessenen Bebauung, der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft, der Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets und der Pufferung des gering verschmutzten Niederschlagswassers.

Anerkannt:
Stadt Aalen, den __.__.2026

Aufgestellt:
Ellwangen, den 12.05.2026



14. LISTE DER BEHÖRDEN UND SONTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis
für Abfallbewirtschaftung mbH

Handwerkskammer Ulm

IHK-Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg

Landratsamt Ostalbkreis
- Baurecht und Naturschutz
- Umwelt und Gewerbeaufsicht
- Wasserwirtschaft
- Landwirtschaft
- Straßenbau

Netze ODR GmbH

OVA-Omnibus-Verkehr Aalen

Polizeipräsidium Aalen

Regierungspräsidium Freiburg
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und
Bergbau BW

Regierungspräsidium Stuttgart
- Referat 21, Raumordnung, Baurecht,
Denkmalschutz
- Referat 44, Straßenplanung
- Referat 46, Verkehr
- Referat 86, Denkmalpflege

Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS

Regionalverband Ostwürttemberg

Stadt Aalen
- Amt für Bürgerservice und öffentliche
Ordnung (30)
- Bauordnungsamt (63)
- SWA Stadtwerke Aalen GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Aalen
- Amt für Vermessung, Liegenschaften und
Bauverwaltung (60)
- Beirat für Menschen mit Behinderungen (BmB)
(Dez II
- Klimabeirat

Zweckverband Landeswasserversorgung

Sonstige Beteiligte:

ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V.,

Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)

NetCom BW GmbH

Bürgermeisteramt Essingen

Bürgermeisteramt Hüttlingen

CSG GmbH (Deutsche Post)

Deutsche Telekom Technik GmbH

Körperbehindertenverein
Ostwürttemberg e.V.

sdt.net AG

terranets bw GmbH

TransnetBW GmbH

Vodafone BW GmbH

BUND Ortsverband Aalen



**Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Maifeld" im
Planbereich 10-07, Plan Nr. 10-07/4
in Aalen-Hammerstadt**

- Vorentwurf -

UMWELTBERICHT

Gefertigt: Ellwangen, 12.05.2026

Projekt: AA2506P / 832142

Bearbeiter/in: IH/BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	4
1.1. Angaben zum Standort	4
1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne	5
1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	6
2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.....	6
2.1. Boden und Fläche	7
2.1.1. Bestand	8
2.1.2. Mögliche Auswirkungen	9
2.1.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	9
2.1.4. Bewertung.....	10
2.2. Wasser	10
2.2.1. Bestand	10
2.2.2. Mögliche Auswirkungen	11
2.2.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	11
2.2.4. Bewertung.....	11
2.3. Klima und Luft.....	12
2.3.1. Bestand	12
2.3.2. Mögliche Auswirkungen	13
2.3.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	13
2.3.4. Bewertung.....	14
2.4. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.4.1. Bestand	14
2.4.2. Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG	15
2.4.3. Mögliche Auswirkungen	15
2.4.4. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	15
2.4.5. Bewertung.....	16
2.5. Landschafts- und Ortsbild.....	16
2.5.1. Bestand	16
2.5.2. Mögliche Auswirkungen	17
2.5.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	17
2.5.4. Bewertung.....	17
2.6. Mensch (Erholung und Gesundheit).....	18
2.6.1. Bestand	18

2.6.2.	Mögliche Auswirkungen	18
2.6.3.	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	19
2.6.4.	Bewertung.....	19
2.7.	Kultur- und Sachgüter.....	19
2.7.1.	Bestand	19
2.7.2.	Mögliche Auswirkungen	19
2.7.3.	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich.....	19
2.7.4.	Bewertung.....	20
2.8.	Wechselwirkungen	20
2.9.	Sonstige Umweltbelange.....	20
2.9.1.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	20
2.9.2.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	20
2.9.3.	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	20
2.9.4.	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	21
2.10.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	21
2.11.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	21
2.12.	Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	22
2.13.	Zusammenfassung der Eingriffsbewertung.....	23
3.	Kompensation	23
4.	Alternativenprüfung.....	24
4.1.	Alternativen	24
4.1.1.	Standortalternativen.....	24
4.1.2.	Konzeptalternativen	24
5.	Zusätzliche Angaben.....	24
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
7.	Quellenverzeichnis	27

ANHANG

Anhang 1	Bestandsplan M 1: 2.000
Anhang 2	Eingriffsermittlung

1. EINLEITUNG

1.1. Angaben zum Standort

Der Weiler Hammerstadt liegt nordwestlich der Stadt Aalen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hammerstadt im Norden des bestehenden Betriebsgeländes. Westlich der bestehenden Gewerbeflächen ist zusätzlich eine neue Erschließungsstraße geplant. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,48 ha.

Das Plangebiet ist unbebaut und liegt in unmittelbarer Umgebung zum bestehenden Betriebsgelände.



Abb. 1: Übersichtslageplan (LUBW) mit Geltungsbereich (rot umrandet)

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Fläche, die beweidet wird. Vom bestehenden Betriebsgelände wird die vorhandene randliche Eingrünung einbezogen sowie Flächen des bebauten Mischgebietes und private Grünflächen mit Pflanzgebot.

Insgesamt sind die Erweiterungsflächen leicht in südliche Richtung geneigt (von Norden mit ca. 483,50 m ü. NN nach Süden mit ca. 475,50 bzw. 469,0 m ü. NN).

Von Nord nach Süd wird das Plangebiet von einer Leitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung gequert. In Ost-West-Richtung verläuft eine 20kV-Leitung der Stadtwerke Aalen GmbH.

Für die bestehende Leitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung und das parallel verlaufende Steuerkabel ist ein Schutzstreifen von 8,00 m beidseits der Leitungssachse einzuhalten.

Die Freileitung der Stadtwerke ist erst im nördlichen Teilbereich (späterer Bauabschnitt) betroffen und kann zu gegebener Zeit verkabelt werden.

1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ soll die Rechtsgrundlage für ein Gewerbegebiet schaffen, in welchem die Erweiterung des hier ansässigen Betriebes in den nächsten 20 Jahren abschnittsweise und bedarfsorientiert erfolgen kann.

Da der geplante Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen entwickelt ist, muss dieser parallel geändert werden.

Insgesamt ist eine Baufläche von ca. 1,48 ha vorgesehen:

Gewerbegebiet (GE)	ca.	8.820 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	1.220 m ²
Verkehrsfläche bes. ZB (Parkplatz)	ca.	378 m ²
private Grünfläche	ca.	4.355 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	14.773 m²

Die Vorgaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden angrenzenden Bebauungsplan „Erweiterung Hammerstadt Nordwest“. Allerdings wird die geplante Höhe der Gebäude erhöht, um eine flächenschonende Planung umzusetzen. Die Höhen staffeln sich durch die Festlegung eines Unteren Maß Bezugspunktes analog zum Bestands Gelände von Süden nach Norden.

Es soll ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt werden, außerdem öffentliche Verkehrsfläche und ein Parkplatz. Entlang der westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes und im Bereich der Erschließungsstraße werden zur Eingrünung private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Auch zur Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes werden Pflanzgebote auf den gewerblichen Bauflächen festgesetzt.

Das bestehende Betriebsgelände der Telenot Electronic GmbH ist über die Wiesentalstraße und den Maifeldweg erschlossen. Die Andienung mit LKW-Verkehr soll auch weiterhin über die bestehenden Zufahrten erfolgen. Für die Erweiterungsfläche mit Parkhaus ist eine neue Anbindung aus südwestlicher Richtung direkt von der Wiesentalstraße vorgesehen. Ziel ist es, die bestehende Ortsdurchfahrt nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Zum schonenden Umgang mit Boden und Fläche ist eine einspurige Anbindung mit Ausweichbuchten vorgesehen, da morgens bei Arbeitsbeginn und auch am Abend überwiegend ein Einrichtungsverkehr entsteht. Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche für einen zweispurigen Ausbau vorgesehen, um bei der Aufteilung von Fahrbahn und Ausweichbuchten bei der weiteren Planung noch flexibel zu sein.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation kann voraussichtlich über die Erweiterung des Bestandsnetzes der Betriebsflächen erfolgen.

1.3. Überblick relevante Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall, vor al-

lem wegen der Ortsrandlage, die Vorgaben der übergeordneten Fachplanungen berücksichtigt. Die Beschreibung sowie eine Übersichtskarte der jeweiligen Fachpläne sind in der Begründung enthalten.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung weichen derzeit noch von der geplanten Nutzung ab, hier wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ erforderlich.

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 liegen die Erweiterungsflächen innerhalb des regionalen Grünzuges, einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen.

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Begründung werden die Funktionen des Regionalen Grünzuges in diesem Bereich beschrieben, um beurteilen zu können, ob eine Zielbetroffenheit vorliegt.

1.4. Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Gebiete dieser Art innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebietes.

Andere Schutzgebietsausweisungen werden bei den einzelnen Schutzgütern betrachtet.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 UND § 1A BAUGB

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte eine Bestandserfassung durch Abfrage der oben beschriebenen übergeordneten Planungen sowie anhand von

- Online-Plattformen der LUBW und der LGRB
- Geländebegehung (mit Aufnahme des artenschutzrechtlich relevanten Bestandes an Lebensraumstrukturen, durchgeführt am 11.11.2025)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung: zusätzliche Freilandhebungen nicht erforderlich (siehe Anlage 4)

Die verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

- Boden, Fläche
- Wasser
- Klima, Luft
- Tiere und Pflanzen
- Landschafts- und Ortsbild
- Erholung / Mensch und Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

erfolgt in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“, welche im Jahr 2005 von der LfU erstellt wurden. Die Bewertung erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala (sehr gering – gering – mittel – hoch – sehr hoch).

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Umweltministeriums Baden-

Württemberg und den Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bearbeitet.

Soweit vorhanden, werden sich kumulierende Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten ebenfalls aufgeführt. Regelungen anderweitiger Gesetze und Vorschriften zur Energieeffizienz werden nicht behandelt, da diese unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten.

Nach Ermittlung der Umweltauswirkungen werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten und erheblichen Beeinträchtigungen aufgezeigt. Im Plangebiet liegende Maßnahmen mit Ausgleichswirkung werden beschrieben.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

2.1. Boden und Fläche

Die Schutzgüter Boden und Fläche sind eng miteinander verknüpft, da mit der Inanspruchnahme von Fläche zugleich auch eine Beeinträchtigung oder sogar ein Verlust der Bodenfunktionen einhergehen kann.

Der Boden erfüllt nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) folgende drei Hauptfunktionen:

- Natürliche Funktionen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Nutzungsfunktionen

Die Bewertung der Böden in ihrer natürlichen Funktion erfolgt auf der Grundlage der Angaben LGRB bzw. der Angaben des zuständigen Landratsamtes und den Angaben der Flurbilanzkarten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL).

Die unter § 2 Abs. 2 Nr. 3 BBodSchG genannten Nutzungsfunktionen des Bodens als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung

stellen im allgemeinen Eingriffe in das Schutzgut Boden dar. Diese Funktionen werden als Vorbelastung beschrieben. Die Funktion Erholung wird nicht unter dem Schutzgut Boden, sondern bei dem Schutzgut "Mensch" abgehandelt.

Für die Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe“ liegen mittlerweile flächendeckende Bewertungen auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB).

Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen der Siedlungsausweisung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen,

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS) und
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU)

der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Falls die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation (NATVEG)“ mit ‚sehr hoch‘ bewertet ist, entspricht diese der Gesamtbewertung des jeweiligen Bodens.

2.1.1. Bestand

Schutzgebiete

Nach dem Geotop-Kataster des LGRB sind keine Geotope im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhanden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen (Aalen-Essingen-Hüttlingen) sind im Bereich der Planung keine Bodendenkmale verzeichnet.

Bodentypen

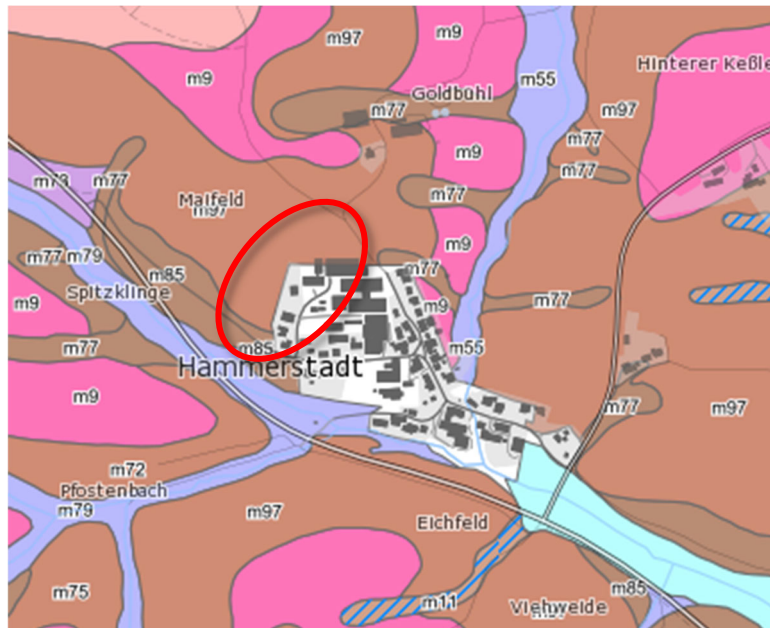


Abb. 2: Auszug aus der Bodenkarte GeoLa BK 50 - Bodenkundliche Einheiten (LGRB)

Die Bodenkarte des LGRB stellt im Bereich des Bebauungsplanes die bodenkundlichen Einheiten

- Pseudovergleyte Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über toniger Fließerde aus Material des Unteren Mitteljuras (m97)
- Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium über Pelosol-Braunerde, Braunerde oder Pseudogley-Braunerde aus geringmächtigen holozänen Abschwemm-massen über Fließerden aus Mitteljura-Material (m85)

dar, wobei m85 nur sehr kleinflächig im Anschlussbereich an die Wiesentalstraße vorkommt.

Diese sind wie folgt bewertet:

Bodentyp	m97	m85
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	mittel bis hoch (2.5)

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering bis mittel (1.5)	mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch (3.5)	hoch (3.0)
Gesamtbewertung	2.50	2.50

In der Flurbilanz 2022 werden die Böden innerhalb des Geltungsbereiches als Vorbehaltsflurflur II eingestuft.

Boden-/ Flächennutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind unversiegelt und werden überwiegend als Grünland beweidet, mit Ausnahme der zu überplanenden Flächen im bestehenden Baugebiet „Erweiterung Hammerstadt Nordwest“. Diese werden zum Teil als Mischgebietsfläche genutzt und sind bebaut (GRZ 0,6) und zum Teil als private Grünflächen, auf welchen vereinzelt Gehölze vorhanden sind.

Von Nord nach Süd wird das Plangebiet von einer Leitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung gequert. In Ost-West-Richtung verläuft eine 20kV-Leitung der Stadtwerke Aalen GmbH.

Vorbelastung

Aufgrund der bestehenden Versiegelung im vorhandenen Mischgebiet sind die Böden im Plangebiet in diesem Bereich als erheblich gestört einzustufen und werden als Stadtböden bewertet. Durch das Vorhandensein von unterirdischen Leitungen ist hier eine gewisse Vorbelastung vorhanden.

Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel, geogene Vorbelastungen oder schädliche Bodenveränderungen bestehen nicht.

2.1.2. Mögliche Auswirkungen

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut, was mit einem Verlust der Bodenfunktionen einhergeht. Insgesamt kann durch das Baugebiet von einer versiegelten Fläche von ca. 0,73 ha ausgegangen werden (GRZ 0,65 + Erschließung mit Parkplatzfläche).

Während der Bauphase kann es auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu Verdichtung von Boden kommen. Darüber hinaus können die Bodenfunktionen durch Verlagerung des Bodens beeinträchtigt werden.

2.1.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Für die Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation ergeben sich folgende planungsbezogene Ziele und Maßnahmen:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.
- Anfallender Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet. Oberbodenüberschuss wird einer sachgemäßen Wiederverwendung zugeführt.
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ)
- wasserdurchlässige Beläge für PKW-Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Fußwege

- Dachbegrünung erfüllt, je nach Mächtigkeit, in geringem Umfang Bodenfunktionen. Zur Minimierung des Eingriffs wird für die zulässigen flach geneigten Dächer Dachbegrünung festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden zumindest teilweise verringert werden.

2.1.4. Bewertung

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt. Boden ist nicht vermehrbar. Aufgrund dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung. Die geplante Bebauung führt zu einer deutlichen Zunahme von versiegelten Flächen. Zum Teil handelt es sich um Stadtböden, die bereits anthropogen verändert wurden und vorbelastet sind sowie um Leitungstrassen, die ebenfalls bereits vorbelastet sind. Die betroffenen Böden besitzen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Insgesamt ist, aufgrund der betroffenen Flächengröße, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden und Fläche zu erwarten.

2.2. Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in das Grundwasser und in die fließenden oder stehenden oberirdischen Gewässer gegliedert. Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hängt von der Morphologie und der Wasserqualität ab.

Die Bedeutung eines Grundwasserleiters und seiner Regelungsfunktion im Wasserhaushalt wird von der Art und Mächtigkeit der Grundwasserleiter (Kluft-, Poren- oder Karstgrundwasserleiter) bestimmt. Für die Nutzbarkeit des Wassers sind Wasserqualität und -quantität wesentliche Kriterien, die von geogenen und anthropogenen Faktoren geprägt werden. Der Einfluss auf die Vegetation und damit auch auf Tiere und Landschaft ist vom Grundwasserflurabstand abhängig.

2.2.1. Bestand

Schutzgebiete, HQ-100 Flächen

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grundwassergeringleiters (Opalinuston-Formation) ohne Deckschichten, mit mäßiger Durchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit. Kleinflächig im Süden besteht ein Übergang zu einem Grundwassergeringleiter (Opalinuston-Formation bis Jurensismergel-Formation) ohne Deckschichten mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit.

Gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW 4.0 beträgt die Grundwasserneubildungsrate der Stadt Aalen 93 mm/a.

Aufgrund der Hangneigung und dem damit verbundenen Wasserabfluss ist im Plangebiet nur von einer geringen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang dem Maifeldweg und der Wiesentalstraße sind Entwässerungsgräben vorhanden. Eine Hochwassergefährdung liegt im Plangebiet nicht vor.

Die Flächen entwässern überwiegend nach Süden in den Pfostenbach/ Rombach und kleinflächig nach Osten in den Spitzbach, der ebenfalls in den Rombach mündet.

Vorbelastung

Aufgrund bereits bestehender Versiegelungen ist im Bereich des vorhandenen Mischgebietes die Retentionsfunktion der Landschaft und die Grundwasserneubildungsrate bereits beeinträchtigt.

2.2.2. Mögliche Auswirkungen

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut, sodass sich der Oberflächenabfluss erhöht und die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert wird. Hierdurch wird der Grundwasserkörper beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Schadstoffeinträge ins Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Während der Bauphase kann es auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu Verdichtung von Boden und somit zu einer Verminderung des Rückhaltevolumens kommen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe (insbesondere Öl und andere Schmierstoffe) an den verwendeten Fahrzeugen und Baumaschinen nicht austreten können.

2.2.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Für die Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation ergeben sich folgende planungsbezogene Ziele und Maßnahmen:

- durch die Verringerung neuversiegelter Fläche mittels Festsetzung einer GRZ sowie wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze (PKW), Feuerwehrezufahrten und Fußwege wird teilweise eine flächige Versickerung sowie Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes erreicht
- Einleitung des anfallenden Oberflächen- und Dachflächenwasser über eine geeignete Regenwasserbehandlung mit anschließender Retention gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal zum Pfostenbach
- Einleitung des häuslichen Schmutzwassers/gewerblichen Abwassers in den bestehenden Mischwasserkanal,
- Minderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Vorgabe von Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zumindest teilweise schutzgutbezogen verringert werden.

2.2.4. Bewertung

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die geplante Erweiterungsfläche betrifft Flächen mit mittlerer bis geringer Bedeutung für das Grundwasser. Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers durch Verringerung der Grundwasserneubildung sind zu erwarten, diese lassen sich aber durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit minimieren, dass sie nicht mehr als erheblich einzustufen sind.

2.3. Klima und Luft

Die Bedeutung der Schutzgüter Klima und Luft als Lebensgrundlage für den Menschen wird von der Luftqualität und von den klimatisch ausgleichenden Funktionen eines Raumes bestimmt, auf die insbesondere die belasteten Verdichtungsräume angewiesen sind. Im Gegensatz zu nicht bebauten Flächen weisen Siedlungskörper deutliche Unterschiede in den Oberflächenstrukturen auf, die zu Klimaabweichungen beitragen. Infolge einer höheren Oberflächenrauigkeit werden die Windgeschwindigkeiten herabgesetzt und die Materialien innerhalb der Siedlung heizen sich aufgrund ihrer thermischen Eigenschaften auf. Die gegenüber dem Umland deutlich höhere Temperatur verursacht vor allem im Sommer Belastungen. Zusätzliche Belastungen entstehen durch Schadstoffimmissionen und deren Anreicherung bei Inversionswetterlagen.

Die Beschreibung und Bewertung der Klimaverhältnisse erfolgt anhand von Luftqualität, Klimatopen (Einteilung in Anlehnung an Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart, VRS 2009), Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und wichtigen Luftleitbahnen.

2.3.1. Bestand

Luftqualität

Die Luftqualität wird im allgemeinen hauptsächlich aus den Schadstoffen Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) ermittelt.

Stickstoffoxide (NO_2) entstehen bei Verbrennungsprozessen, die hauptsächlich durch Verbrennungsmotoren und Feuerungsanlagen (für Kohle, Öl, Gas, Holz, Abfälle) entstehen. Sind die Stickstoffdioxid-Werte hoch, ist das ein Indikator dafür, dass die Luftqualität insgesamt schlecht oder möglicherweise problematisch ist. Als Langzeitgrenzwert gilt für Stickstoffdioxid ein Jahresmittelwert von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft ($\mu g/m^3$).

Die mittlere NO_2 -Belastung betrug gem. LUBW im Bezugsjahr 2019 16,90 $\mu g/m^3$.

Auch Feinstaub wird bei Verbrennungsprozessen freigesetzt. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit gelten seit dem 1. Januar 2005 europaweit Grenzwerte für die Feinstaubfraktion PM_{10} (Partikel kleiner als 10 μm). Der Tagesgrenzwert beträgt 50 $\mu g/m^3$ und darf nicht öfter als 35mal im Jahr überschritten werden. Der zulässige Jahresmittelwert beträgt 40 $\mu g/m^3$. Für die noch kleineren Partikel $PM_{2,5}$ (Partikel kleiner als 2,5 μm) gilt seit 2008 europaweit ein Zielwert von 25 $\mu g/m^3$ im Jahresmittel, der bereits seit dem 1. Januar 2010 eingehalten werden soll. Seit 1. Januar 2015 ist dieser Wert verbindlich einzuhalten.

Die mittlere PM_{10} -Belastung betrug gem. LUBW im Bezugsjahr 2019 13,01 $\mu g/m^3$, die mittlere $PM_{2,5}$ -Belastung 8,77 $\mu g/m^3$.

Die Grenzwerte werden deutlich unterschritten, sodass im Plangebiet insgesamt von einer guten Luftqualität auszugehen ist.

Klimatop

Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Diese unterscheiden sich vor allem nach dem thermischen Tagesgang, der Windfeldstörung, der topographischen Lage und nach der Art der realen Flächennutzung. Benannt sind Klimatope nach den dominanten Flächennutzungsarten bzw. baulichen Nutzungen:

Die Erweiterungsflächen liegen am nordwestlichen Ortsrand von Hammerstadt auf landwirtschaftlichen Flächen, die den Freilandklimatopon zugeordnet werden können. Hier herrscht ein ungestörter, stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte. Die Flächen sind weitestgehend windoffen, weisen also sehr geringe Windströmungsveränderungen auf, und sind für die Produktion von Kalt- und Frischluft von Bedeutung.

Kalt- und Frischluft

Die Belüftung der Siedlungsgebiete hat eine wesentliche Funktion insbesondere während austauscharmer Wetterlagen. Deshalb sind Kaltluftproduktions- und Sammelgebiete von großer Bedeutung. Als Kaltluftproduktionsgebiete sind nahezu alle unbebauten Freiräume in der Region anzusprechen. Auf diesen findet nächtliche Kaltluftproduktion (Äcker, Wiesen) und Frischluftproduktion (Wald) statt. Bereits bei geringen Neigungen der Fläche fließt die Kaltluft talwärts. Ein Kaltluftabfluss ist bei einer Hangneigung $> 5^\circ$ nachweisbar und hoch, wenn die Hangneigung mehr als 15° beträgt.

Das Plangebiet liegt überwiegend auf Wiesenflächen, die sich zur Kaltluftproduktion eignen, in einer Höhenlage von ca. 469 - 483 m ü. NN und weist eine Hangneigung von ca. $3,7^\circ$ auf. Die Fläche neigt sich nach Süden in Richtung der Siedlungsfläche von Hammerstadt.

Aufgrund der geringen Hangneigung verbleibt die Kaltluft auf den Flächen und hat somit keine siedlungsklimatische Bedeutung.

Luftleitbahnen sind nicht betroffen.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Gehölze, die eine gewisse Filterfunktion aufweisen und so zur Luftreinhaltung beitragen. Durch den geringen Gehölzanteil innerhalb des Geltungsbereichs ist der Beitrag zur Frischluftproduktion als unbedeutend einzuordnen.

Vorbelastung

Im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es bei der Ausbringung von Dünger zu Emissionen von Schadstoffen in die Luft und dadurch temporär zu einer verminderten Luftqualität kommen.

Besondere Belastungen mit Luftschadstoffen sind bei den angesiedelten Firmen nicht gegeben.

2.3.2. Mögliche Auswirkungen

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut, wodurch mögliche Flächen für die Kaltluftproduktion verloren gehen. Diese haben jedoch keine siedlungsklimatische Bedeutung.

Darüber hinaus erhitzen sich die versiegelten Flächen und Gebäude durch Sonneneinstrahlung, wodurch das Mikroklima beeinträchtigt werden kann.

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Für die Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation ergeben sich folgende planungsbezogene Ziele und Maßnahmen:

- Festsetzung einer GRZ sowie wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Fußwege zur Verringerung des Wärmeinseleffekts
- Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie von Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern zur Verringerung von stadtklimatischen Defiziten
- Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben, so dass eine optimale Ausrichtung zur Nutzung solarer Energien möglich ist

2.3.4. Bewertung

Durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen im geplanten Gewerbegebiet sind Verschlechterungen des lokalen Klimas möglich. Was die Luftqualität angeht, so ist aufgrund der Plangebietsgröße und den zulässigen Gewerbebetrieben nur mit einer geringfügigen Veränderung der Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub zu rechnen. Die negativen Veränderungen des lokalen Klimas und der Luftqualität werden durch die geplante Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen vermindert. Auch durch die vorgesehene Dachbegrünung lassen sich diese Beeinträchtigungen reduzieren.

Zusammenfassend betrachtet sind für das Schutzgut Klima/ Luft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. diese werden durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen vermieden.

Großräumig sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und der Luftqualität zu erwarten.

2.4. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten ist eng mit den vorhandenen Lebensräumen bzw. -strukturen verknüpft. Daher werden zunächst die Biotopstrukturen kartiert und bewertet. Das weitverbreitete, biotoptypische Artenspektrum ist dabei mitberücksichtigt, für diese sind in der Regel keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Etwaige Besonderheiten (z.B. Rote-Liste Arten), die im Rahmen der Bestandserfassung festgestellt werden, fließen in die Bewertung ein.

Der spezielle Artenschutz wird gesondert betrachtet und widmet sich Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und der Vogelschutzrichtlinie.

2.4.1. Bestand

Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, Naturdenkmale, nach §30 BNatSchG geschützte Biotope sowie FFH-Mähwiesen sind von der Planung nicht betroffen.

Biotopstrukturen und Artvorkommen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Hier befinden sich Fettweiden (BT 33.52), gemischte Bauflächen (BT 60.10 und 60.50) sowie private Grünflächen (BT 35.12). (Zuordnungen siehe Anhang 1: Bestandsplan)

Im Süden grenzt das bestehende Betriebsgelände sowie die Ortslage Hammerstadt mit bestehender Wohnbebauung und die Wiesentalstraße an das Plangebiet. Südwestlich sind Wiesenflächen und Obstbäume vorhanden.

Im Osten verläuft der Maifeldweg. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg zu einem weiter nördlich gelegenen Aussiedlerhof.

Biotopverbund

Der Vorhabenbereich befindet sich nicht innerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems und wird nicht von Wildkorridoren nach dem Generalwildwegeplan durchzogen.

Biologische Vielfalt

Die Weideflächen scheinen strukturbedingt (u.a. Trittspuren) und von der Artenzusammensetzung (u.a. Hahnenfuß, Ackerkratzdistel, Labkraut, Schafgarbe) als Dauerweide intensivgenutzt zu werden. Durch die intensive Nutzung ist die Artenvielfalt eher gering und es ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.

Vorbelastung

Die intensive Beweidung führt zu einem Rückgang von Tier- und Pflanzenarten.

2.4.2. Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet ist im Herbst 2025 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erfolgt, die der Unteren Naturschutzbehörde vorab zur Verfügung gestellt wurde. Darin wurden aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen Fledermäuse und Vögel als planungsrelevant benannt. Die ausführlichen Ergebnisse sind in Anlage 4 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ detailliert dargestellt. Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aller Wahrscheinlichkeit nach für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

- Vermeidungsmaßnahme „Korridor Gehölzentfernung“
- Vermeidungsmaßnahme „Vogelschlag“

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die vorgeschlagenen Aufwertungsmaßnahmen als verbindliche Maßnahmen im Textteil aufgenommen:

- Aufwertungsmaßnahme „Vogelnistkästen“
- Aufwertungsmaßnahme „Fledermausquartiere“
- Aufwertungsmaßnahme „Totholzpyramide“
- Aufwertungsmaßnahme „Faunafreundliche Infrastruktur“
- Aufwertungsmaßnahme „Insektenfreundliche Bepflanzung“
- Maßnahmen für nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse

2.4.3. Mögliche Auswirkungen

Durch die Planung werden Flächen versiegelt, wodurch es zu einem Lebensraumverlust sowie zu Veränderungen der Standortbedingungen kommt.

Durch die Bebauung und die damit entstehenden Glasflächen steigt das Risiko von Vogelschlag an Glas.

In der Bauphase ist darüber hinaus mit einer Störung von Tieren und einer Beeinträchtigung von Pflanzen durch Staub- und ggf. Schadstoffimmissionen sowie Licht und Lärmimmissionen zu rechnen.

2.4.4. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Für die Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation ergeben sich folgende planungsbezogene Ziele und Maßnahmen:

- Festsetzung einer GRZ zur Verringerung des Versiegelungsgrades
- Schutz der angrenzenden Flächen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb

- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken und Dachbegrünung zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Festsetzungen der Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

2.4.5. Bewertung

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen zum besonderen Artenschutz kann eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände höchstwahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Mit der Planung entstehen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die sich durch interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensieren lassen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden im Bereich der Grünflächen wertvolle neue Biotopstrukturen geschaffen, die als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Feldflur von hoher Bedeutung sind.

Durch die Dachbegrünung und die gliedernden Gehölzstrukturen innerhalb des Gewerbegebiets werden die schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen weiter minimiert.

Es werden keine bisher gut vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt. Durch die geplante neue Zufahrt ergibt sich eine zusätzliche Barriere zwischen den bestehenden Obstbäumen am Ortsrand und der freien Landschaft.

Trotz der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen muss der Verlust von Lebensraum durch die geplante Überbauung und Versiegelung als erheblich für das Schutzgut eingestuft werden.

2.5. Landschafts- und Ortsbild

Im § 1 Bundesnaturschutzgesetz werden Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Kriterien genannt, die aus Topographie, Strukturreichtum, Naturnähe, naturraumtypischer Ausprägung und den Blickbeziehungen ermittelt werden.

2.5.1. Bestand

Naturraum

Der Stadtkern von Aalen sowie die Flächen westlich und nördlich davon, also auch das Plangebiet, liegen in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land im Naturraum Östliches Albvorland. Die Bereiche südlich und östlich des Stadtkernes von Aalen gehören zum Naturraum Albuch und Härtsfeld in der Großlandschaft Schwäbische Alb.

Der Weiler Hammerstadt liegt auf einer Höhe von 456 bis 483 m ü. NN. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand und reicht von 469 bis 483 m ü. NN. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von Norden nach Süden zum Rombachtal ab. Hammerstadt mit Umgebung ist durch ein Relief mit vielen kleinen Hügeln geprägt und gehört zum Welland.

Landschafts- und Ortsbild

Der Weiler Hammerstadt liegt an einem nach Süden ausgerichteten Hang. Die bebauten Flächen steigen mäßig vom Rombach nach Norden an. Im Anschluss an den Weiler geht es weiter bergauf mit landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu den Waldflächen am Oberhang. Aus der Ortslage von Hammerstadt führt der Maifeldweg am Plangebiet vorbei und führt nach Norden bzw. Nordosten zu einem nördlich gelegenen Aussiedlerhof. Davon zweigt ein Feldweg in Richtung Waldflächen nach Nordwesten ab. Westlich der Ortslage von Hammerstadt sind einzelne Obstbäume vorhanden. Diese sind zum großen Teil relativ alt und teilweise abgängig bzw. verbuscht.

Das Plangebiet wird als Kuhweide genutzt. Die bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes, die zur ansässigen Firma gehören, sind eingezäunt. Hier sind zur freien Landschaft Grünflächen mit Gehölzen vorhanden. Der nördliche Teil von Hammerstadt ist von gewerblicher Bebauung geprägt.

Das Landschaftsbild weist im Bereich des Plangebietes nur eine geringe, im größeren Umfeld eine mittlere Vielfalt auf.

Insgesamt ergibt sich das „Normalbild“ einer über längeren Zeit gewachsenen, gut strukturierten, agrarisch und forstlich genutzten Landschaft mit einzelnen Siedlungselementen.

Blickbeziehung, Einsehbarkeit

Das Gebiet ist von Süden und Westen von der Kreisstraße 3326 einsehbar. Großräumig betrachtet verdecken Waldflächen und das hügelige Gelände von Norden, Osten und Süden die Sicht auf das Plangebiet.

Vorbelastung

Das Landschaftsbild ist im direkten Umfeld bereits durch gewerblich genutzte Gebäude der ansässigen Firma geprägt. Auf der Erweiterungsfläche ist eine Strom-Freileitung vorhanden.

2.5.2. Mögliche Auswirkungen

Durch die Bebauung erfährt das Landschaftsbild keine prinzipielle Veränderung, es handelt sich lediglich um eine Verschiebung der bestehenden Bebauung bzw. des gewerblich geprägten Ortsrandes.

2.5.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Für die Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation ergeben sich folgende planungsbezogene Ziele und Maßnahmen:

- Beschränkung der Gebäudehöhe sowie Festsetzungen bzgl. der Farbgebung
- Private Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Eingrünung

2.5.4. Bewertung

Größe und Höhe der zulässigen Bauvorhaben besitzen das Potential das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme sind deshalb umfangreiche randliche Grün- und Gehölzflächen vorgesehen. Durch diese wird das Landschaftsbild i.S. des § 15 (2) BNatSchG landschaftsgerecht neugestaltet und die zu erwartenden Beeinträchtigungen deutlich reduziert.

2.6. Mensch (Erholung und Gesundheit)

Die Betrachtung des Schutzguts erfolgt durch Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität. Für die Erholungsnutzung sind die Zugänglichkeit und die Entfernung von Erholungsgebieten zu Siedlungsflächen entscheidend, in der Regel ist auch die Qualität des Landschaftsbildes von Bedeutung. Für die Wohnqualität sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse essentiell.

2.6.1. Bestand

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Norden des Weilers Hammerstadt und schließt unmittelbar an das bestehende Mischgebiet „Erweiterung Hammerstadt Nordwest“ an. Der nördliche Teil von Hammerstadt ist bereits von gewerblicher Bebauung geprägt. Aus der Ortslage führt der Maifeldweg am Plangebiet vorbei nach Norden bzw. Nordosten zu einem nördlich gelegenen Aussiedlerhof. Davon zweigt ein Feldweg in Richtung Waldflächen nach Nordwesten ab.

Großräumig betrachtet ist der gesamte Landschaftsraum allgemein aufgrund seiner vielfältigen Strukturen, dem hügeligen Relief und dem vorhandenen Wegenetz gut zur Erholungsnutzung geeignet. Im näheren Umfeld sind einige Radwege und Radrundwege vorhanden, östlich von Hammerstadt verläuft der Radweg Nr. 2 („Radwege Schwäbische Ostalb“).

Das Plangebiet selbst weist allerdings keine Besonderheiten auf; Erholungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Erholungseignung der Flächen im Plangebiet wird als gering eingeschätzt.

Vorbelastung

Durch die Einzäunung und Beweidung ist die freie Zugänglichkeit der Flächen bereits eingeschränkt. Die südlich verlaufende Kreisstraße 3326 stellt durch den Verkehrslärm ebenfalls eine gewisse Vorbelastung dar.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wodurch ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen auftreten können.

2.6.2. Mögliche Auswirkungen

Beeinträchtigung/Verlust von Flächen/Einrichtungen für Naherholung und Freizeitgestaltung

Durch das geplante Baugebiet erfolgt eine Verschiebung des bestehenden Ortsrandes. Dies kann das Landschaftsbild und somit die Erholungseignung in geringem Maße beeinträchtigen.

Beeinträchtigungen durch Baubetrieb (Lärm, Staub, Erschütterungen)

Während der Bauphase können situationsbedingt Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und stellen aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut dar.

Zunahme von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht, Geruch und Strahlung)

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit können im Zusammenhang mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens bzw. Lärm-/Luftemissionen aus Gewerbegebieten auftreten. Durch die zusätzlichen Arbeitsplätze und die neue Zufahrt kommt es am westlichen

Ortsrand zu einer Erhöhung des Verkehrs. Durch die abgesetzte Lage werden die bisherigen Betriebszufahrten in der Ortslage entlastet.

2.6.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Für die Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation ergeben sich folgende planungsbezogene Ziele und Maßnahmen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung
- Abgesetzte Lage der neu geplanten Erschließungsstraße vom vorhandenen westlichen Ortsrand bzw. den vorhandenen Wohnhäusern

2.6.4. Bewertung

Die neu geplanten Bauflächen rücken nicht näher an die bestehende Wohnbebauung im Ort heran.

Durch die die neue Zufahrt kommt es am westlichen Ortsrand zu einer Erhöhung des Verkehrs. Die Erschließung dient jedoch lediglich der Zu- und Abfahrt von Mitarbeitern des ansässigen Betriebes, so dass der Verkehrslärm nur zu bestimmten Zeiten auftritt. Zudem ist die Erschließungsstraße abgerückt vom bestehenden Siedlungsrand, sodass dort keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen zu erwarten sind.

Aufgrund der geringen Erholungseignung des Geltungsbereichs, der Aufrechterhaltung des Wegenetzes, den Entfernungen zu den Wohnbauflächen, den vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und das Abrücken der geplanten Erschließungsstraße vom Ortsrand werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als gering und damit als unerheblich eingestuft.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

2.7.1. Bestand

Beschreibung

Es sind mit Ausnahme von Wasser- und Stromleitungen keine besonderen Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Vorbelastung

keine bekannt

2.7.2. Mögliche Auswirkungen

Die im Plangebiet vorhandenen Strom-Freileitung muss im Zuge des dritten Bauabschnittes verlegt werden.

2.7.3. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung, Ausgleich

Die bestehende Wasserleitung wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Treten bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde auf, sind die Erdarbeiten einzustellen und die Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Abs. 1 DSchG).

2.7.4. Bewertung

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.8. Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen nach § 1 Ziff. 7a-d BauGB (diverse Schutzgüter, Natura-2000 Gebiete) soll dazu dienen, sich gegenseitig verstärkende oder abschwächende positive bzw. negative Wirkungen zu erkennen.

Wechselwirkungen treten vor allem durch die Überformung von Flächen auf, durch welche sowohl die Bodenfunktionen wie auch das Schutzgut Wasser beeinträchtigt werden können. Durch die damit verbundene Veränderung der Standortfaktoren hat dies auch Einfluss auf das Schutzgut Vegetation und Tierwelt.

2.9. Sonstige Umweltbelange

2.9.1. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Betriebsbedingt sind im zukünftigen Gewerbegebiet vor allem Emissionen in Form von Lärm und Licht anzunehmen. Darüber hinaus ist aufgrund der Neuversiegelungen mit einer geringen Zunahme des Wärmeinseleffektes anzunehmen. Des Weiteren können auch Immissionen in Form von Gerüchen, Stäuben und Erschütterungen auftreten. Die mit der geplanten Nutzung potentiell hervorgerufenen Emissionen wirken auf die nähere Umgebung ein.

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um die Erweiterung des ansässigen Betriebes. Eine gesundheitsgefährdende Zunahme von Emissionen ist bei Beachtung gesetzlicher Vorschriften und Richtlinien jedoch nicht zu erwarten.

2.9.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Insgesamt ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen. Die in dem geplanten Gewerbegebiet anfallenden Abfälle werden durch die Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH (GOA) im Rahmen der Abfallbeseitigungspflicht ordnungsgemäß entsorgt. Eine Benennung der Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene nicht möglich.

2.9.3. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um die Erweiterung des ansässigen Betriebes. Die Ansiedlung von Betrieben, die der Servoso-III-Richtlinie unterliegen, ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der erhöhten Lage des Plangebiets abseits von Oberflächengewässern ist darüber hinaus auch nicht mit Überflutungen bei Starkregenereignissen durch Sturzfluten oder Hochwasser zu rechnen.

2.9.4. Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern.

Im Hinblick auf den Schutz des Klimas bzw. ein Entgegenwirken gegen den Klimawandel sind die Verringerung des CO₂-Ausstoßes durch Verkehr und Energieerzeugung maßgeblich. Im Bebauungsplan werden diese Ziele mit Hilfe folgender Festsetzungen erreicht:

- Verdichtete Bauweise (Erhöhung der Geschossigkeit)
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und wasserdurchlässige Beläge für PKW-Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und Fußwege
- Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken und flächige Gehölzpflanzungen im Bereich der Grünflächen
- Dachbegrünung

Zur Vermeidung von Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel empfiehlt es sich darüber hinaus Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und/oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu nutzen. Der Bebauungsplan sieht hierzu keine spezifischen Festsetzungen vor.

Im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel müssen vor allem zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse Beachtung finden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Zunahme von Starkregen, Stürmen, Hitzewellen und Trockenzeiten. Zur Verringerung der Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels lassen sich folgende Festsetzungen nennen:

- Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken (Minderung der Oberflächentemperatur durch Verschattung)
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (Erhöhung des Retentionsraumes, Minderung der Oberflächentemperatur)
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (Erhöhung des Retentionsraumes)
- Dachbegrünung (Erhöhung des Retentionsraumes, Minderung der Oberflächentemperatur, erhöhte Wärmedämmung)

2.10. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Bei der Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Plangebiet wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden, Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation sind allerdings aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Klimawandel, nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus blieben die Defizite im Hinblick auf gewerbliche Bauplätze weiterhin bestehen.

2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die zu erwartenden Auswirkungen der planerischen Umsetzung des Bebauungsplans verbal ausführlich dargestellt. Nachfolgend werden die wesentlichen potenziellen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt tabellarisch zusammengefasst.

Tab. 1: Projektwirkungen des Bebauungsplanes

Schutzgut	Projektwirkung
Boden und Fläche	▪ Flächen-/Bodenversiegelung ▪ Verdichtung von Boden auch während der Bauphase ▪ Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Abtrag / Auftrag
Wasser	▪ Beeinträchtigung Grundwasserkörper, ▪ Versiegelung: Erhöhung Oberflächenabfluss und Verringerung Grundwasserneubildung
Klima und Luft	▪ Beeinträchtigung Mikroklima ▪ Beeinträchtigung von Kalt- und Frischluft (Produktion) ▪ Schadstoffimmissionen und Staubentwicklung ▪ Anfälligkeit ggü. Klimawandel (Aufheizungseffekt)
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	▪ Verlust von Lebensraum (Versiegelung, Bebauung) ▪ Beeinträchtigung von Lebensraum (u.a. Zunahme Licht- und Lärmimmissionen, Erschütterungen, Schadstoffe und Staub) auch während Bauphase ▪ Vogelschlagrisiko
Landschafts- und Ortsbild	▪ Beeinträchtigung Landschafts-/Ortsbild
Mensch (Erholung und Gesundheit)	▪ Beeinträchtigungen durch Baubetrieb (Lärm, Staub, Erschütterungen) ▪ Zunahme von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Licht, Geruch und Strahlung)
Kultur- und Sachgüter	es ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen

2.12. Beschreibung der gebietsinternen Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden sind die Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes noch einmal zusammengefasst

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden und Fläche)
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden und Fläche)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Fußwegen (Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser)

- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert dem Regenwasserkanal zugeführt
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen sowie Dachbegrünung (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

2.13. Zusammenfassung der Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung/Mensch lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde keine Betroffenheit festgestellt.

3. KOMPENSATION

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren:

Ein Eingriff ist ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“

(§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der in Kapitel 2 aufgeführten Eingriffe wird die Ökokontoverordnung vom 19.12.2010 herangezogen. In dieser ist ausschließlich eine Ermittlung für die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die weiteren betrachteten Schutzgüter im Huckepackverfahren mit ausgeglichen und für diese keine gesonderten Bilanzierungen notwendig sind.

Die ausführliche Darstellung der ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere/Pflanzen erfolgt in der Eingriffsermittlung (siehe Anhang 2).

Eingriffsermittlung Gesamtübersicht	
Schutzgut	Eingriffsdefizit in ÖP
Biotope	-55.776
Boden	-64.012
Gesamt	<u>-119.788</u>

Trotz der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben rechnerische Defizite bei den Schutzgütern Boden und Biotope.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere/Pflanzen können innerhalb des Geltungsbereiches durch die Aufwertung im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken reduziert werden. Der Ausgleich kann aber nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren noch festzulegen.

4. ALTERNATIVENPRÜFUNG

4.1. Alternativen

4.1.1. Standortalternativen

Die in Frage kommenden Erweiterungsflächen wurden bereits im Rahmen des Scoping-Termines vorgestellt und diskutiert.

Die Prüfung einer **Nullvariante** ist aufgrund des tatsächlichen Bedarfs zur Erweiterung von Bauflächen am Hauptsitz nicht Gegenstand der Betrachtung.

Die Begründung der Standortgebundenheit und des Bedarfs erfolgt in der Begründung.

4.1.2. Konzeptalternativen

Im Rahmen des Scoping-Termines wurde die Lage der neuen Zufahrt wie auch der Anschluss an die Kreisstraße diskutiert. Aufgrund der bestehenden Obstbäume und den Eigentumsverhältnissen wurde die Planung plausibel eingeschätzt. Auch der geplante einspurige Ausbau mit Wartebuchten wurde allgemein befürwortet.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Kurzbeschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung werden die umweltrelevanten Belange schutzgutbezogen untersucht und verbal-argumentativ nach einschlägigen Regelwerken hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen bewertet (siehe Kapitel 2.0).

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) erfolgt mit Hilfe der Ökokontoverordnung.

Hinweise auf Schwierigkeiten

keine

Maßnahmen zur Überwachung

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Die Überwachung obliegt der Stadt Aalen. Hierzu gehört vor allem die Umsetzung, bzw. Einhaltung der in Kapitel 2 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ soll die Rechtsgrundlage für ein Gewerbegebiet schaffen, in welchem die Erweiterung des hier bereits ansässigen Betriebes in den nächsten 5 - 10 Jahren abschnittsweise und bedarfsorientiert erfolgen kann.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Weilers Hammerstadt im Norden des bestehenden Betriebsgeländes. Westlich der bestehenden Gewerbeflächen ist zusätzlich eine neue Erschließungsstraße geplant. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,48 ha.

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Fläche, die beweidet wird. Vom bestehenden Betriebsgelände wird die vorhandene randliche Eingrünung einbezogen, da hier eine durchgängige Baufläche für die Erweiterungsplanung entstehen soll. In diesem Bereich handelt es sich um Flächen des Mischgebietes sowie um private Grünflächen mit Pflanzgebot.

Insgesamt sind die Erweiterungsflächen leicht in südliche Richtung geneigt.

Von Nord nach Süd wird das Plangebiet von einer Leitung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung gequert. In Ost-West-Richtung verläuft eine 20KV-Leitung der Stadtwerke Aalen GmbH.

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 liegen die Erweiterungsflächen innerhalb des regionalen Grünzuges, einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen.

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Begründung werden die Funktionen des Regionalen Grünzuges in diesem Bereich beschrieben, um beurteilen zu können, ob eine Zielbetroffenheit vorliegt.

Da der geplante Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maifeld“ nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen entwickelt ist, muss dieser parallel geändert werden.

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung Vo-

gelschlag und Einhaltung Korridor für Gehölzentfernung) werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aller Wahrscheinlichkeit nach für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden der Bestand und die Planung gegenübergestellt. Die Untersuchung der Planung mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Bei der Erweiterung der Bau- und Verkehrsflächen kommt es durch die geplante Versiegelung bei den Schutzgütern Boden sowie Tiere und Pflanzen zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung/Mensch lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde keine Betroffenheit festgestellt.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen, wie eine breite Randeingrünung, die getrennte Sammlung und Rückhaltung von Dachflächenwasser, sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgesehen. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese müssen im weiteren verfahren noch festgelegt werden.

7. QUELLENVERZEICHNIS

WM BW (2002): Landesentwicklungsplan 2002,

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abteilung 5 Strukturpolitik
und Landesentwicklung, Stuttgart

RV Ostwürttemberg (2025): Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg,

Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd

Flächennutzungsplan

VG Aalen (2002): Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen

Stadt Aalen - Gemeinde Essingen - Gemeinde Hüttlingen (mit integriertem
Landschaftsplan)

Landschaftsplan

VG Aalen (2000): Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen,

Bearb: Stadt Aalen

Daten und Karten

LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Land-

schaft in der Bauleitplanung, Teil A, Landesanstalt für Umweltschutz, abge-
stimmte Fassung Oktober 2005

LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für

Planungen und Gestattungsverfahren, Landesanstalt für Umwelt, Messun-
gen und Naturschutz Baden-Württemberg

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-

lung, Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz
Baden-Württemberg

LUBW (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Fortschreibung 2024, Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt Baden-Würt-
temberg

LUBW : LUBW-Daten- und Kartendienst, Download von Daten zu

- Geotope
- Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte
- Hydrogeologische Einheiten
- Potentiell natürliche Vegetation, Schutzgebiete, Biotope
- Biotopverbundplanung

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württem-
berg

Link: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/41531/> bzw.

[http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public /pages/map/default/index.xhtml](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml)

LGRB LGRB-Mapserver, Einsicht von Karten zu

- Geologie, Bodenkundliche Einheiten,
- Bewertung der Bodenfunktionen, Bodenerosion (Erosionsgefährdung)

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, Link: <http://maps.lgrb-bw.de/>

MLR BW (2022): Digitale Flurbilanz 2022,

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Bezug über Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL), Schwäbisch Gmünd

ÖKVO (2010): Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010, Gbl.BW 2010 Nr.23, S. 1089-1123

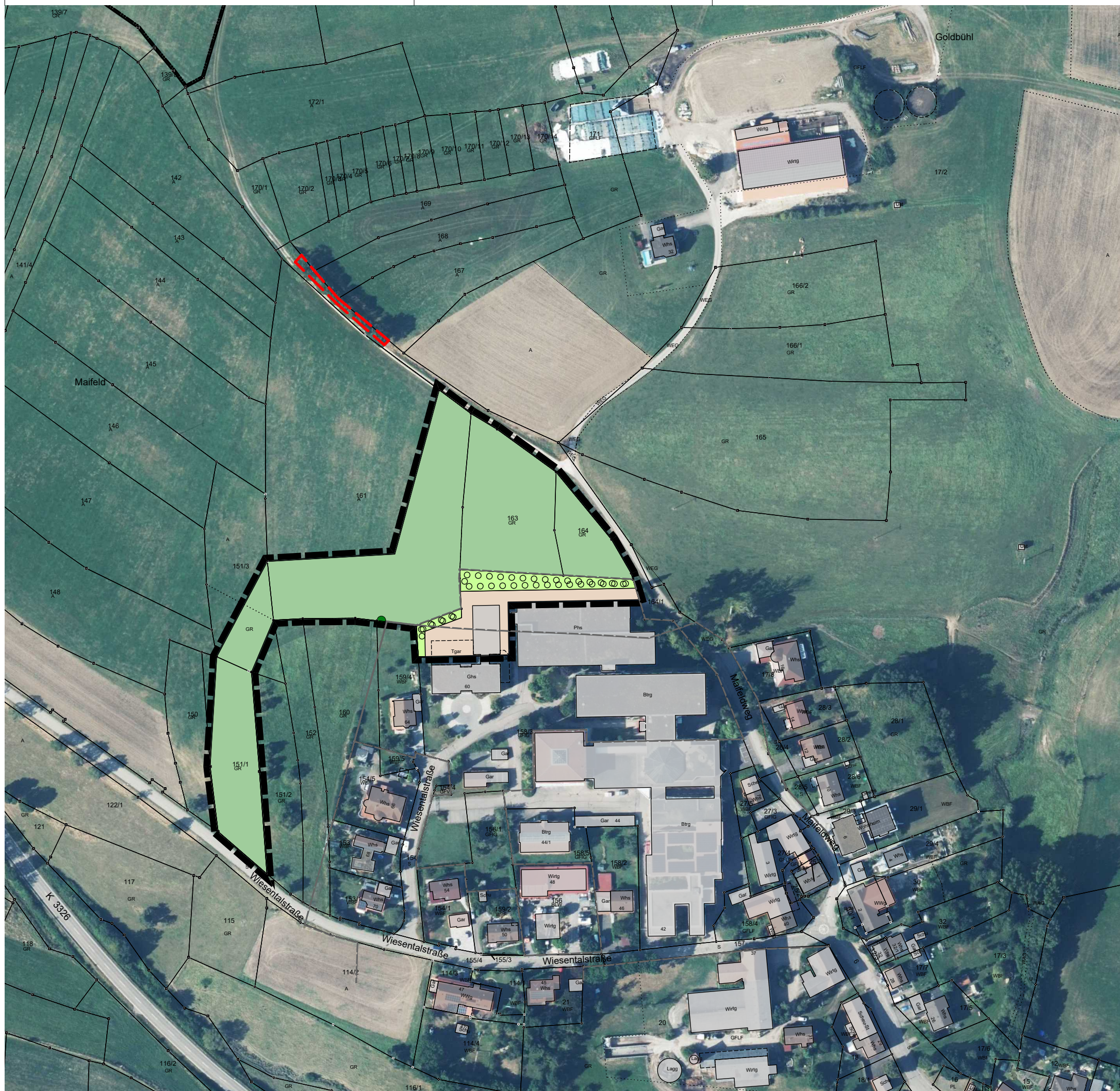
VRS (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Region Stuttgart 2009, Verband Region Stuttgart, Stuttgart

Literatur

JESSEL, B., TOBIAS, K. (2002): Ökologisch orientierte Planung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

KUTTLER, W. (2013): Klimatologie. Verlag Ferdinand Schöningh, Paderborn

HENNINGER, S., WEBER, S. (2020): Stadtklima. Verlag Ferdinand Schöningh, Paderborn



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung bestehender Bebauungsplan

BESTAND

- Grünland (Fettweide 33.52)

FESTLEGUNGEN BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

- Mischgebiet (Biototyp 60.10/ 60.50)
- Private Grünfläche (Biototyp 35.12)
- Pflanzgebot (Biototyp 42.20)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (Feldhecke nordwestlich Hammerstadt, Nr. 171261360160)

Stadt Aalen
Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Maifeld" in Aalen-Hammerstadt, im
Planbereich 10-07, Plan Nr. 10-07/4
- Vorentwurf-

Maßstab: 1:2000
Lagesystem: UTM
Höhensystem: NN (DHHN12)
Anlage: Bestandsplan
Bearbeitet: IH
Gefertigt: 12.05.2026

stadtlandingenieure
V:\AA2506_Telenot-Hammerstadt\01_VWX_Plaene\011_Vorentwurf\01_Planteil_VE.vwx



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

EINGRIFFSERMITTLUNG

Boden

Die Bewertung erfolgt anhand der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg, Anlage 2 Abschnitt 3 über die folgenden vier Bodenfunktionen:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)
- Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen (FIPU)
- natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBO)
- Standort für die natürliche Vegetation (NATVEG)

Mit Hilfe von Bodenkenngrößen werden diesen vier Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in Bewertungsklassen von 0 (keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Als Grundlage zur Einstufung der einzelnen Bodenfunktionen dienen die Bodendaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Wird für die Bodenfunktion NATVEG die Bewertungsklasse 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) vergeben, wird die Gesamtwertstufe des Bodens ebenfalls mit 4 bewertet. Bei einer Wertigkeit unterhalb von Bewertungsklasse 4, wie im vorliegenden Fall, erfolgt die Ermittlung der Gesamtwertstufe über das arithmetische Mittel der Bodenfunktionen AKIWAS, FIPU und NATBO.

Der Flächenwert eines Quadratmeters in Ökopunkten wird durch die Multiplikation der Gesamtwertstufe mit dem Faktor vier berechnet. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Bodens mit abgedeckt.

Tabelle 1: Boden Eingriffsbemessung

Bestand Boden						
Bewertungseinheit	Bewertungs- klassen Bodenfunk- tionen		Wertstufe	ÖP/m²	Fläche in m²	Flächenwert in ÖP
Vollversiegelte Flächen 100 % versiegelt	NATBO	0,00	0,00	0,00	892	0
	AKIWAS	0,00				
	FIPU	0,00				
Unversiegelte Flächen	NATBO	2,50	2,50	10,00	13.881	138.810
	AKIWAS	1,50				
	FIPU	3,50				
Gesamt Bestand Boden					14.773	138.810

Planung Boden						
Bewertungseinheit	Bewertungs- klassen Bodenfun- ktionen		Wertstufe	ÖP/m²	Fläche in m²	Flächenwert in ÖP
Vollversiegelte Flächen 100 % versiegelt	NATBO	0,00	0,00	0,00	6.953	0
	AKIWAS	0,00				
	FIPU	0,00				
Teilversiegelte Flächen Pflaster mit offenen Fugen ($\psi_m = 0,5$)	NATBO	0,00	0,25	1,00	378	378
	AKIWAS	0,75				
	FIPU	0,00				
Unversiegelte Flächen	NATBO	2,50	2,50	10,00	7.442	74.420
	AKIWAS	1,50				
	FIPU	3,50				
Gesamt Planung Boden					14.773	74.798
Gesamt Planung - Bestand Boden						-64.012

Tiere und Pflanzen

Die Bewertung erfolgt anhand von Biotoptypen nach ÖKVO Anlage 2 Abschnitt 1. Hierbei wird einem Biotoptyp ein Wert zugeordnet und mit der entsprechenden Quadratmeteranzahl verrechnet. Der Wertrahmen umfasst eine Punkteskala von 1 bis 64. Hohe Punktwerte von über 40 erhalten nur seltene oder auf Extremstandorten vorkommende Biotoptypen.

Tabelle 2: Tiere und Pflanzen Eingriffsbemessung

Bestand Biotope					
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m² od. stck.	Fläche in m² od. Stück	Flächenwert in ÖP
60.50	Kleine Grünfläche (Freifläche MI 40%)	4-8	4	594	2.376
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	892	892
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	4-8	528	5	
45.30c	Einzelbäume auf mittel- bis hochwertigen	2-4	264	9	2.376
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	9-16-27	16	254	4.064
35.12	Mesophytische Saumvegetation	11-19-32	19	591	11.229
33.52	Fettweide mittlerer Standorte	8-13-19	13	12.442	161.746
Gesamt Bestand Biotope				14.773	182.683

Planung Biotope					
LfU-Nr.	Bezeichnung	Wertspanne in ÖP/m²	ÖP/m² od. stck.	Fläche in m² od. Stück	Flächenwert in ÖP
60.50	Kleine Grünfläche (Freifläche GE 35 %)	4	4	2.987	11.948
60.54	Von Bauwerken bestandene Fläche mit Dachbegrünung	4	4	5.733	22.932
45.30a	Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen	4-8	528	18	9.504
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	10-14-16	16	1.240	19.840
35.12	Mesophytische Saumvegetation	11-19-25	19	3.215	61.085
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1.220	1.220
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	1	1	378	378
Gesamt Planung Biotope				14.773	126.907
Gesamt Planung - Gesamt Bestand					-55.776

Gesamtübersicht Eingriffsermittlung

Tabelle 3: Gesamtübersicht Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung Gesamtübersicht	
Schutzgut	Eingriffsdefizit in ÖP
Biotope	-55.776
Boden	-64.012
Gesamt	<u>-119.788</u>