

Stadt Neresheim, Stadtteil Dorfmerkingen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG IM PARALLELVERFAHREN

im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Riffinger Straße“

Feststellung

Plandatum: 17.07.2024

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Neresheim,

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

.....
Thomas Häfele, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt

B.Sc. Geographie

Projektnummer 221.10764.00

Lena Ahrens

B.Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
A ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
B LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS.....	6
C FLÄCHENVERÄNDERUNG	6
D UMWELTBERICHT	6
E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	6



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan Neresheim 1992, mit Geltungsbereich und geplanter Änderung

5



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

A ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Riffinger Straße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Dorfmerkingen geschaffen werden.

Anlass für den Bebauungsplan geben konkrete Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 782 und 782/1, Gemarkung Dorfmerkingen. Hier sollen zwei Wohnhäuser mit je zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Die Flächen im Plangebiet sind bereits im Besitz des Vorhabenträgers.

Der Standort bietet sich für die Ausweisung eines Wohngebiets an, da an bereits bestehende Wohnbebauung im Süden angeschlossen, diese so sinnvoll erweitert und der Ortsrand in diesem Bereich mit Blick auf die bereits westlich befindliche Wohnbebauung abgerundet werden kann.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Plangebiet als Grünfläche und Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Plangebietes und am östlichen Rand des Flurstücks Nr. 782/1, Gemarkung Dorfmerkingen, befinden sich Offenlandbiotope (Biotopverbund trockene Standorte; Magerrasen nördlich Dorfmerkingen).

Der im Rahmen des Umweltberichts ermittelte Ausgleichsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird im Plangebiet erbracht.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb dieser an die Planung angepasst werden soll.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Riffinger Straße" identisch.

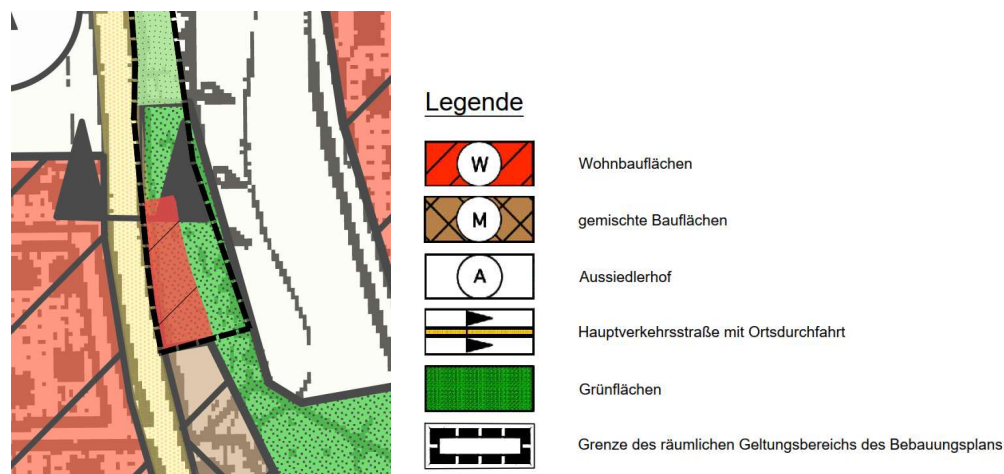


Abbildung 1: Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan Neresheim 1992, mit Geltungsbereich und geplanter Änderung
(Quelle: Stadt Neresheim 1993).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

B LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dorfmerkingen, östlich der Kreisstraße K 3298, Riffinger Straße. Südlich schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 782 und 782/1, Gemarkung Dorfmerkingen und hat eine Größe von ca. 0,35 ha.

Die angrenzenden Flurstücke sind die Flurstücke Nr. 783 (landwirtschaftliche Fläche) im Osten und 735 (Kreisstraße K 3298, Riffinger Straße) im Westen, 187/1 im Süden sowie 785 (Langer Weg) im Nord und Nordwesten, jeweils Gemarkung Dorfmerkingen.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Hang, von Osten nach Westen flacht das Gelände ab. Von Norden nach Süden verläuft das Gelände weitestgehend eben.

C FLÄCHENVERÄNDERUNG

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden 0,1 ha Grünfläche im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs zu 0,1 ha Wohnbaufläche und im Norden des Geltungsbereichs 0,1 ha Landwirtschaft zu 0,1 ha Grünfläche.

D UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten „Parallelverfahren“. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Riffinger Straße“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Im Falle von im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderungen darf auf den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwiesen werden.

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S.5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen.

Da der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Riffinger Straße“ vollständig erfasst wird und keine anderen zusätzlich zu prüfenden Umweltbelange betroffen sind, erfolgt die Überprüfung der Belange der Umwelt und des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren.

Es wird deshalb auf die Ausführungen des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostalbkreis



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Ostalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie des Unteren Massenkalkes (jeweils Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

Wasserschutzzone

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Grundwasserfassungen „Im Egautal“ (WSG-Nr.: 135.002, mit Rechtsverordnung vom 31.10.1967) innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III).