

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Elchingen

## Kurzbegründung zur Änderung des Bebauungsplans

### "Flugplatz - Härtlesweg"

Begründung  
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 16.04.2018/02.07.2018

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
E-Mail info@jung-part.de

## INHALTSVERZEICHNIS

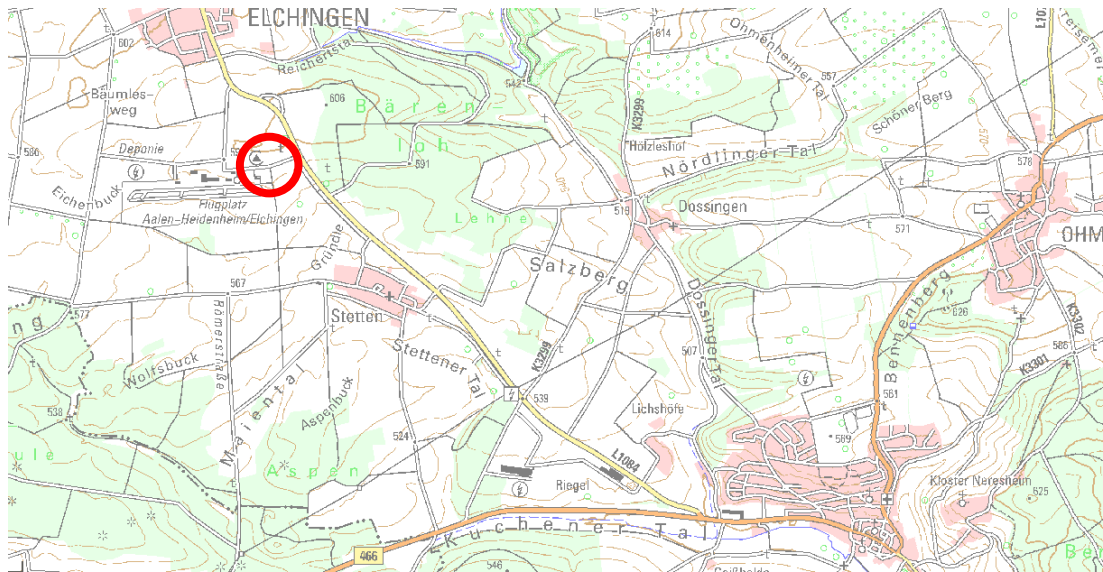
1.	Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung .....	2
1.1	Anlass und Erfordernis der Planänderung .....	2
1.2	Lage und übergeordnete Planvorgaben .....	2
1.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan .....	3
2.	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	3
2.1	Verfahren .....	3
2.2	Grundzüge der Planung bleiben unberührt .....	4
2.3	Keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich .....	4
2.4	Natura 2000 nicht betroffen .....	4
2.5	Störfallbetriebe .....	4
2.6	Fazit .....	4
3.	Geplante Änderungen .....	5
4.	Belange der Umwelt .....	6
4.1	Umweltbericht .....	6
4.2	Ökologischer Ausgleich .....	7
4.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	8

# 1. Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Wochenendhausgebiets beim Flugplatz Neresheim-Elchingen und soll am östlichen Randbereich geändert werden. Die Planung ist erforderlich, weil die abgerundeten Geltungsbereichsgrenzen an die bestehende flurbereinigte Landschaftsstruktur mit ihren vorherrschenden rechtwinkligen Grundstücksteilungen angepasst werden sollen. Damit wird die Bauleitplanung der tatsächlichen Entwicklung angepasst.

## 1.2 Lage und übergeordnete Planvorgaben



Lage des Änderungsbereichs: rot umrandet  
(Kartengrundlage: Topografische Karte, unmaßstäblich)

Das Änderungsgebiet liegt am östlichen Rand des Areals um den Elchinger Flugplatz.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als bestehende Sonderbaufläche aus.

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg stellt den Elchinger Verkehrslandeplatz als Symbol dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Flugplatz und für das bestehende Sondergebiet sind dagegen als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Tatsächlich werden mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Damit bleibt der Plansatz des LEP 5.3.2 (Z) (Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden) des Landesentwicklungsplans (LEP) unberührt.

Darüber hinaus sind keine Flächen für einen regionalplanerischen Freiraumschutz dargestellt. Auch andere Ziele des LEP werden nicht berührt. Insbesondere das Anbindungsgebot (Plansatz 3.1.9 (Z)) wird beachtet. Es handelt sich lediglich um eine kleinflächige Arrondierung und Anpassung an die de-facto-Situation.

### **1.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan der Stadt Neresheim „Flugplatz - Härtlesweg“ ist seit dem 15.05.1981 rechtskräftig. In diesem Bebauungsplan wurde im Bereich der Änderung ein Sondergebiet für Wochenendhäuser festgesetzt. Diese Bereiche sind im Norden, Osten und Süden von einem 10 Meter breiten Pflanzgebotsstreifen umgeben.

Für das Sondergebiet ist im rechtskräftigen Plan eine unverbindliche Parzellierung dargestellt, die unter anderem Zufahrten zu den Wochenendhausgrundstücken vorsieht, ohne diese als eigene Nutzung auszuweisen. Bei der tatsächlichen Bebauung wurde von diesem Konzept abgewichen, dabei blieb die Art der Aufteilung aber grundsätzlich erhalten.

## **2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

### **2.1 Verfahren**

Gemäß § 13 BauGB gilt als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren folgendes:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...], kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

## 2.2 Grundzüge der Planung bleiben unberührt

*„Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die **Änderung** – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die **Ergänzung** – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht (OVG Lüneburg Urt. v. 17.10.2002 – 1 KN 3660/01; OVG Koblenz Urt. v. 24.3.2010 – 8 C 11202/09; VG Augsburg Urt. v. 18.1.2012 – Au 4 K 10.1960, jeweils aaO vor Rn. 1). Der Begriff der Grundzüge der Planung bezieht sich nicht auf angrenzende Räume und keinesfalls allein auf die von der Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen betroffenen Grundstücke. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Die Konzeption des Bebauungsplans ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt.“<sup>1</sup>*

Die oben dargestellte Änderung der Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung deshalb nicht. Vielmehr handelt es sich um die kleinflächige Anpassung von mindermem Gewicht. Die Veränderung beträgt ca. gut 3 % der gesamten Planfläche.

Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. Auch die übrigen Festsetzungen werden ebenso wie der Grundgedanke der Planung nicht verändert.

## 2.3 Keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

## 2.4 Natura 2000 nicht betroffen

Die Änderung lässt auch nicht befürchten, dass Erhaltungsziele oder die Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Es befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete in der Nähe.

## 2.5 Störfallbetriebe

Durch die Bebauungsplanänderung werden weder „Störfallbetriebe“ ermöglicht, noch wird die Bebauung in die Nähe solcher Betriebe gerückt. Eine Gefahr schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG besteht demnach nicht.

## 2.6 Fazit

In der Schlussfolgerung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sprechen.

---

<sup>1</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 126. EL August 2017

### 3. Geplante Änderungen

Der Bebauungsplan wird den bestehenden Strukturen angepasst. Ursprünglich sah die Planung am Ostrand des Geltungsbereichs eine geschwungen verlaufende Eingrünung des Sondergebiets vor. Die geplante Eingrünung wurde auch tatsächlich ausgeführt. Jedoch hat man sich dabei nach den bestehenden Grundstücksgrenzen gerichtet, so dass die Flächen des Wochenendhausgebiets nunmehr de facto polygonal verlaufen. Auch die Parzellierung der Einzel-Grundstücke wurde bereits gemäß der tatsächlichen topografischen Situation vorgenommen.



Bildmontage von rechtskräftigem Bebauungsplan und Luftaufnahme (Quelle: LUBW)

Die Planänderung soll diese Entwicklung planungsrechtlich absichern. Dies ist auch in naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll, da damit die ökologisch und landschaftlich hochwertige bestehende Eingrünungshecke gesichert wird. Die Hecke ist kein kartiertes Biotop.

Die daraus resultierende Vergrößerung des Gebiets beträgt ca. 1.675 m<sup>2</sup>, bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 52.000 m<sup>2</sup> sind dies ca. 3,2 %. Dabei macht der Anteil des vergrößerten Sondergebiets ca. 1.320 m<sup>2</sup> aus. Dies sind ca. 2,5 % der Gesamtfläche.

Im geänderten Teil des Bebauungsplans wird das aktuelle Kataster nachrichtlich dargestellt. Die bestehenden Festsetzungen (Baugrenzen und Baulinien) werden beibehalten, aber ebenfalls der tatsächlichen Situation angepasst.

## 4. Belange der Umwelt

### 4.1 Umweltbericht

#### 4.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13 BauGB aufgestellt. Er dient der der planungsrechtlichen Absicherung an tatsächlich bestehende Verhältnisse. Von der Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes wird aufgrund der geringen Erheblichkeit abgesehen (vgl. §13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

#### 4.1.2 Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen sind gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Lebensräume werden ebenfalls nicht beansprucht.

Die Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser ändern sich aufgrund der geringen Änderungen nur in unerheblichem Maß. Zu beachten ist die Lage im Wasserschutzgebiet. Das Landratsamt Ostalbkreis teilt hierzu mit Schreiben vom 15.06.2018 mit:

*„Das Vorhaben liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bezüglich diesem Wasserschutzgebiet nicht. Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 sind bei der Bauausführung zu beachten.“*

Zur Darstellung der geologischen Situation liegt ein Schreiben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vor, in dem folgendes mitgeteilt wird:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie im südlichen Randbereich der Oberen Massenkalk (jeweils Oberjura). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 Gründungshorizontes, 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.“*

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Bezüglich des Umgangs mit Abwässern wird die bestehende Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis (GOA).

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht behindert.

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht beeinträchtigt. Prägende Denkmale sind nicht betroffen.

Aussagen eines Landschaftsplans sind für das Gebiet nicht verfügbar.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht festgestellt.

#### **4.2 Ökologischer Ausgleich**

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist durch die Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit eine mehrmals im Jahr gemähte und von Freizeitnutzungen geprägte Grünfläche. Das Areal ist von einer Baum-Strauch-Hecke umgeben. An diesen Strukturen werden keine Änderungen vorgenommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan bildet die tatsächliche Situation im Änderungsbereich nicht ab, dagegen ist mit der Änderung des Bebauungsplans eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Hecke verbunden. Gegenüber dem Vorgängerplan nimmt der dargestellte Streifen für die Eingrünungshecke an Länge und Fläche zu. Damit ist der Ausgleich für die Erweiterung des bebaubaren Areals bereits erfolgt.



## 4.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

### 4.3.1 Datengrundlagen

Am 10.01.2018 wurde bei klarem, frostfreiem Wetter und Schneefreiheit eine Begehung des Gebiets durchgeführt. Die anschließende Bewertung beruht auf einer Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen.

### 4.3.2 Beschreibung

Der Änderungsbereich ist von der bestehenden Nutzung als Wochenendhausgebiet geprägt. Das Gros der Fläche besteht aus einem häufig gemähten Rasen. Eine Düngung oder eine Bekämpfung von Wildkräutern der Fläche erfolgt nach Augenschein nicht. Durch die unterschiedliche Nutzung ist die Fläche aber nicht homogen, sondern weist eine gewisse Inhomogenität auf.



Ansicht des Sondergebiets von Osten

Von Ost nach West verläuft die Zufahrt zum Flugplatz in Form einer asphaltierten Straße. Im Gebiet sind Schotterwege erkennbar, die durch die geringe Nutzung bereits überwachsen sind und sich nicht scharf zur Rasenfläche abgrenzen.

Das Gebiet ist von einer freiwachsenden Hecke umgeben. Deren Höhe beträgt ca. 5 bis 8 Meter. Die Gehölzstruktur besteht aus Baumarten, wie Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Esche, Sal-Weide oder Berg-Ahorn. Die Strauchschicht wird gebildet aus Arten wie Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hunds-Rose oder Hartriegel.

Darüber hinaus stehen entlang der Flugplatzzufahrt vier jüngere Stiel-Eichen. In der Fläche befinden sich ansonsten nur wenige Strukturen in Form einiger junger Fichten oder Ziergehölzen.

### 4.3.3 Fledermausarten

Die Gehölzstrukturen, hierbei vor allem die bestehende Hecke weisen aufgrund des geringen Alters der enthaltenen Bäume allenfalls ein geringes Potenzial für Fledermausquartiere auf.

Der Änderungsbereich ist jedoch Teil eines größeren Gebiets, das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse aufweist. Hier sind vor allem die in der Umgebung liegenden Waldflächen, die älteren Heckenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs und die bestehenden Gebäude in Betracht zu ziehen.

Das Gebiet selbst ist potenziell Teil eines Jagdhabitats. Durch die geplante Bebauungsplanänderung ergibt sich für die Gesamtheit der Strukturen jedoch keine erhebliche negative Veränderung. Deshalb wird sich durch die Planung der Erhaltungszustand der Fledermausarten nicht verschlechtern. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

#### **4.3.4 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten**

Die Hecke und die Bäume stellen auch einen potenziellen Lebensraum für Vogelarten dar. Dabei ist aufgrund des geringen Alters der enthaltenen Bäume nur ein geringes Potenzial für Höhlenbrüter vorhanden.

In Bezug auf die Störungen durch die Anwesenheit des Menschen wird keine Veränderung eintreten, weil die mit dem Wochenendhausgebiet zusammenhängenden Nutzungen bereits bestehen.

Die Strukturen bleiben bestehen und werden planerisch gesichert, so dass auch in Bezug auf die Avifauna kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG erfüllt wird.

#### **4.3.5 Sonstige Arten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie**

Im Untersuchungsraum wurde keine Art des Anhang IV der FFH – Richtlinie nach Aktenlage nachgewiesen. Aufgrund der fehlenden Potenziale ist ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich. Erhebliche Eingriffe erfolgen nicht. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

#### **4.3.6 Resümee**

Aufgrund der planerischen Sicherung der vorgefundenen Strukturen ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten erfolgen wird.

Sofern notwendige Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen, sind artenschutzrechtliche Konflikte (§44 Bundesnaturschutzgesetz) nicht zu erwarten.

G:\DATEN\18xx879\B180622\_Entw.doc