

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

## Entwurf

### Kurzbegründung zur Änderung des Bebauungsplans

### "Schleifweg"

Begründung  
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 13.09.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13

## INHALTSVERZEICHNIS

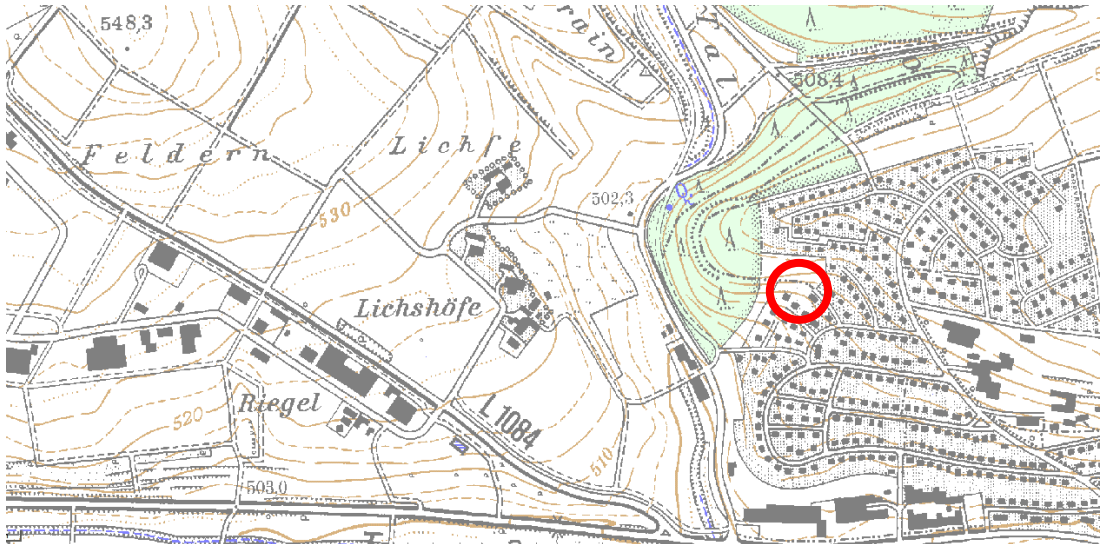
1.	Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung .....	2
1.1	Anlass und Gegenstand der Planänderung .....	2
1.2	Lage und übergeordnete Planvorgaben .....	2
1.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan .....	2
2.	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	3
2.1	Verfahren .....	3
2.2	Grundzüge der Planung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

# 1. Anlass, Erfordernis und Gegenstand der Planänderung

## 1.1 Anlass und Gegenstand der Planänderung

Im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße „Im Hag“ soll das dort bestehende Baufenster nach Westen erweitert werden. Damit wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Geltungsbereichsgrenze geschaffen.

## 1.2 Lage und übergeordnete Planvorgaben



Lage des Änderungsbereichs: rot umrandet

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Neresheim.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg weist das kleine Areal als Bestandteil des Siedlungsgebiets für das Wohnen aus. Die westlich angrenzenden Flächen sind als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz bzw. für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Es grenzt außerdem ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung an.

## 1.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadt Neresheim „Schleifweg“ wurde mit der Bekanntmachung am 13.07.1973 in Kraft gesetzt. In diesem Bebauungsplan werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt. Auch die weiteren Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Sicherung dieser Wohnnutzung.

## **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**

Die oben dargestellte Änderung der Festsetzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Vielmehr handelt es sich um die kleinflächige Änderung einer Baugrenze. Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt. Auch die übrigen Festsetzungen werden nicht verändert.

### **2.3 Keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich**

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

## **3. Belange der Umwelt**

### **3.1 Umweltbericht**

#### **3.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes**

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

#### **3.1.2 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. Verbotstatbestände werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Naturschutzrechtlich geschützte Lebensräume werden ebenfalls nicht beansprucht.

Die Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser werden durch Aktivierung eines innerörtlichen Potenzials minimiert, weil so ein Beitrag zur Vermeidung von Flächenansprüchen an die freie Landschaft geleistet werden kann.

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. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt. 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. Das Gebiet wird in der Allgemeinen Kanalisationsplanung berücksichtigt.

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.

### **3.2 Ökologischer Ausgleich**

Im Änderungsbereich befindet sich derzeit ein gepflegter Hausgarten, der von Rasen und Ziergehölzen geprägt ist.

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Pflanzbindung wurde im Bebauungsplan nicht ausgesprochen. Damit ist ein Eingriff – z.B. durch Umgestaltungsmaßnahmen in den bestehenden Garten - bereits jetzt zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

### **3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

#### **3.3.1 Datengrundlagen**

Am 21.08.2017 wurde eine Begehung des Gebiets durchgeführt. Die anschließende Bewertung beruht auf einer Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen.

#### **3.3.2 Beschreibung**

Der Änderungsbereich selbst stellt sich als gepflegter Garten dar. Neben dem regelmäßig gemähten Rasen finden sich Gehölzstrukturen überwiegend aus Ziersträuchern. An der Nordwestecke des Gartens befindet sich eine ältere Schwarz-Kiefer.

Der Untersuchungsbereich liegt am Rand des Stadtgebiets und grenzt im Süden und Osten an das seit Jahren bestehende Wohngebiet an. Westlich und nördlich liegen Grünlandflächen, die eine erhebliche Tendenz zur Versaumung und Verbuschung aufweisen. Westlich des Geltungsbereichs stehen einige mittelgroße Bäume (Birken und eine Kirsche). In diesem Bereich liegen auch freiwachsende Heckenstrukturen aus Arten wie Hasel, Schlehe oder Hartriegel.

Die Gehölzstrukturen stellen einen potenziellen Lebensraum für Vogelarten dar. Allerdings ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans über die Allerweltsarten hinaus nicht mit besonderen Arten zu rechnen, da keine besonderen Kleinstrukturen vorkommen. Insbesondere wurden keine Quartierpotenziale für Vögel oder Fledermausarten (z.B. Höhlungen oder Rindenabplatzungen) festgestellt.

#### **3.3.3 Fledermausarten**

Potenzielle Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs gibt es nicht. Zwar befindet sich ein gewisser Gehölzaufwuchs im Gebiet, jedoch ist aufgrund des gepflegten Zustands nicht mit Quartieren zu rechnen. Das Gebiet ist jedoch Teil eines größeren Gebiets, das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse aufweist. Hier sind vor allem der im Westen liegende Wald und die Heckenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs in Betracht zu ziehen.

Das Gebiet selbst ist potenziell Teil eines Jagdhabitats, wobei die Strukturen entlang der nahen Gehölze deutlich attraktiver erscheinen. Durch die geplante Bebauungsplanänderung ergibt sich für die Gesamtheit der Strukturen in der Ortslage 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.

### **3.3.4 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten**

Aufgrund der fehlenden Strukturen kann davon ausgegangen werden, dass auf der Fläche selbst eine Brut von seltenen europäischen Vogelarten nicht erfolgt. Wie bereits unter dem vorigen Kapitel dargestellt, sind keine Höhlenbäume oder sonstige Strukturen vorhanden, die auf ein Vorkommen relevanter Arten schließen lassen.

Die Strukturen der unmittelbaren Umgebung bleiben jedoch erhalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch in Bezug auf die Avifauna kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG erfüllt wird.

### **3.3.5 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. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

### **3.3.6 Resümee**

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten erfolgen wird. Insbesondere für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel gibt es im Geltungsbereich kein Potenzial als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsstätte.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

G:\DATEN\17xx895\B170913.doc