

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Sohlhöhe - Süd“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 12.07.2017
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

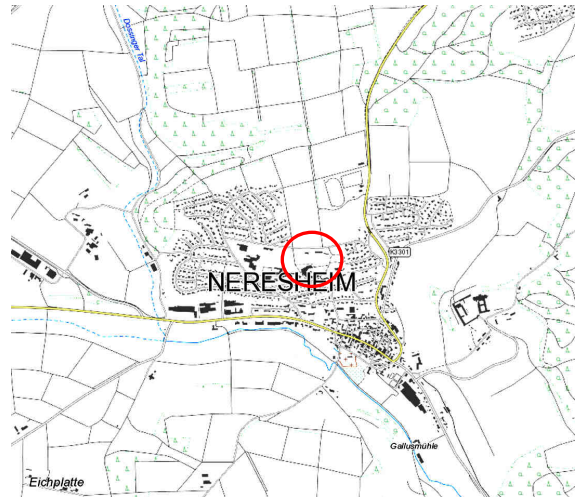
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren	2
3.	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2
4.	Bestandssituation	2
4.1	Lage und Topographie	2
4.2	Nutzung	2
4.3	Eigentumsverhältnisse	2
4.4	Vorhandener Baubestand	2
4.5	Vorhandene Erschließungsstraßen	2
4.6	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	2
5.	Erschließung und Verkehr	3
5.1	Fließender Verkehr	3
5.2	Ruhender Verkehr	3
5.3	Fußgängerverkehr	3
5.4	Landwirtschaftlicher Verkehr	3
5.5	Abwasserbeseitigung	3
5.6	Hochwasserabfluss	4
5.7	Grundwasser	4
5.8	Wasserversorgung	4
5.9	Abfallentsorgung und Wertstoffe	4
5.10	Altablagerungen	4
5.11	Sonstiges Versorgungsnetz	4
6.	Bauliche Nutzung	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse	5
6.3	Zahl der Vollgeschosse	5
6.4	Bauweise	5
6.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	5
6.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	5
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
6.6	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	5
6.8	Besondere bauliche Vorkehrungen	6
6.9	Gebäudehöhen	6
7.	Örtliche Bauvorschriften	6
7.1	Äußere Gestaltung von Dächern	6
7.2	Einfriedungen	6
7.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	6
7.4	Versorgungsleitungen	6
7.5	Außenantennen	7
7.6	Ableiten von Niederschlagswasser	7
8.	Sonstige Nutzung, Bruttowohndichte	7
8.1	Öffentliche Einrichtungen	7
8.2	Erschließungskosten, indirekte Folgekosten	7
8.3	Flächenstatistik	8
9.	Belange der Umwelt	9
9.1	Umweltbericht	9
9.2	Ökologischer Ausgleich	10
9.3	Artenschutz	10

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das ehemalige Seniorenheim des Samariterstifts in Neresheim steht seit mehreren Jahren leer. Der kleine Park nördlich davon wird ebenfalls nicht mehr genutzt. Derzeit wird von einem privaten Investor ein Konzept für eine nachhaltige Nachnutzung für beide Teilareale erarbeitet. Der vorliegende Bebauungsplan schafft dabei den städtebaulichen Rahmen für den nördlichen Teil der Siedlungsbrache.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Samariterstift (letzte Deckblattänderung genehmigt am 09.02.1976). Für dieses Areal wurde ein „Sondergebiet“ festgesetzt. Als Nutzung wurde definiert: *„Das Sondergebiet dient ausschließlich der Alten- und Behindertenarbeit. Zugelassen sind alle baulichen Anlagen, die für die Alten- und Behindertenarbeit erforderlich sind.“*



Da eine zukünftige Nutzung für Wohnen oder für nicht störendes Gewerbe nicht von dieser Sondernutzung abgedeckt wird, ist die Änderung des Bebauungsplans zur Absicherung der geplanten Nutzungen erforderlich.

Ebenfalls Gegenstand der Änderung ist die Aufnahme der Straße zur Erschließung der neuen Gebäudestandorte.

Beide Nutzungsänderungen dienen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches der Reaktivierung innerörtlicher Potenziale. Nach § 1a BauGB soll *„mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

2. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren

Wie aus obenstehender Grafik (S. 1) deutlich wird, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet, das von Siedlungsnutzungen umschlossen ist.

Die überplante Fläche beträgt ca. 22.440 m². Laut Flächenstatistik (Kap. 8) bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 10.600 m² weit unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch bei Hinzurechnung des kürzlich beschlossenen Bebauungsplans „Ehemaliges Samariterstift, südwestlicher Teil“ wird der Wert nicht überschritten. Die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für das Gesamtareal der beiden Bebauungspläne ca. 16.300 m².

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den vorliegenden Bebauungsplan anzupassen sein.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt: im Norden und Osten durch bestehende Wohngebiete, im Süden durch das ehemalige Seniorenheim des Samariterstifts und im Westen durch bestehende Wohngrundstücke bzw. eine Schule.

4. Bestandssituation

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt inmitten des Neresheimer Stadtgebiets nördlich des Ortskerns.

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 550 m und 558 m ü. NN, das Gelände ist nach Süden exponiert und weist ein mäßiges Gefälle auf.

4.2 Nutzung

Das geplante Mischgebiet wird derzeit nicht genutzt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im privaten Eigentum.

4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des geplanten Mischgebiets befinden sich derzeit keine Gebäude.

4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Gebiet hat im Norden Anschluss an die Graf-Stauffenberg-Straße und grenzt im Osten an die Wendepalte am Ende der Straße Am Klosterblick an.

4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Osten und Norden sind als Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet im Osten besteht seit mehreren Jahren; das Gebiet im Norden wurde kürzlich erschlossen und füllt sich im Moment mit neu gebauten Wohnhäusern. Südlich liegt das momentan in Sanierung befindliche ehemalige Seniorenwohnheim der Samariterstiftung. Im Westen liegt eine Schule.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Für den Bereich der geplanten Bebauung ist eine neue Erschließung erforderlich. Geplant ist der Anschluss im Norden an die Graf-Staufenberg-Straße und im Osten an den Klosterblick.

Die Straße wird mit einer geringen Breite von 4,50m ausgebaut. Dies soll in Kombination mit Verschwenkungen für eine weitgehende Beruhigung des Verkehrs sorgen. Die Breite reicht für Begegnungen zwischen PKW und PKW. Bei Begegnung von PKW und LKW können die zukünftigen Haus- bzw. Parkplatzzufahrten als Ausweichstellen genutzt werden.

Die Begegnung zweier LKW wird selten sein. Auch für diesen Zweck werden Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Wendeplatte im Osten und im Bereich der Verschwenkungen möglich sein. Eine breitere Straße würde zum Parken von PKW animieren.

Die Verkehrsfläche wird ohne Definition einer Flächenaufteilung in die Planzeichnung eingetragen und beinhaltet Fahrbahnen, Verkehrsgrünflächen, Bankette und ggf. Fußwege).

Die Erschließungsstraße ist auf Tempo 30 km/h ausgelegt. Sie schließt rundum an bereits bestehende Tempo-30-Zonen an.

5.2 Ruhender Verkehr

Für die Erschließungsstraße ist ein Parkverbot angestrebt. Dies ist bei der geplanten Breite rechtlich möglich.

Eine Regelung der Stellplätze je Wohneinheit erfolgt nicht. Es gilt die Landesbauordnung (§ 37 LBO).

5.3 Fußgängerverkehr

Ein Gehweg wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Fußgänger werden im Mischverkehr auf der Straße geführt. Diese Lösung wurde in Abstimmung mit dem der Verkehrsbehörde des Landratsamts Ostalbkreis und der Polizeidirektion Aalen geplant.

Ein abgesetzter Gehweg wäre hier ausschließlich als Rundbord oder belagsebene Abgrenzungen möglich, da aufgrund der nahen Behinderteneinrichtung des Samariterstifts eine möglichst weitgehende Barrierefreiheit geboten ist. In diesem Fall aber würde der Gehweg eine Sicherheit nur vortäuschen. Tatsächlich wäre in diesem Fall zu erwarten, dass zumindest ein Teil der Verkehrsteilnehmer den Gehweg zum Ausweichen bei Begegnungsverkehr oder zum Parken nutzen würde. Als Folge wäre auch eine im Durchschnitt erhöhte Fahrgeschwindigkeit zu erwarten. Beides wird als Erhöhung der Fußgängergefährdung gesehen.

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

5.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum größten Teil in Richtung der Karl-Bonhoeffer-Straße nach Süden.

Für die Einzelgrundstücke ist eine Rückhaltung auf privater Fläche vorgesehen.

5.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

5.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die "Wasserfassungen im Egautal" (LUBW-Nr. 135002). Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 (in der Fassung vom 14.07.1982) sind zu beachten.

5.8 Wasserversorgung

Auch die vorhandene Trinkwasserversorgung kann genutzt werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Wasserdruck auszugehen. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Stadt Neresheim) kann mit hinreichender Sicherheit gewährleistet werden.

5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Erschließungsstraße kann zur Abholung der Reststoffe mit entsprechenden Fahrzeuge befahren werden.

Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Neresheim vorhanden.

5.10 Altablagerungen

Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 7 Abs. 1 BodSchG der Fachbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

5.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird die Art der baulichen Nutzungen neu festgelegt. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, das laut § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässt:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO) wurden ausgeschlossen, da diese dem Gebietscharakter und den Wohngebieten in der Umgebung hinsichtlich der Wohnqualität abträglich wären.

6.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Für die Mischgebiete wurden sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl jeweils auf das nach BauNVO höchstmögliche Maß (GRZ 0,6, GFZ 1,2) gehoben. Darüber hinaus wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung formuliert.

Dies dient im Wesentlichen einer Nachverdichtung und damit der Aktivierung erheblicher innerörtlicher Potenziale. Im Ergebnis wird damit ein Beitrag zur Reduktion des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich geleistet.

6.3 Zahl der Vollgeschosse

Im „Mischgebiet - MI“ sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich die Planung in die Vorgaben der umliegenden Bebauungspläne ein.

6.4 Bauweise

Im Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Regelung entspricht den städtebaulichen Erfordernissen eines Baugebiets in ländlicher Lage und entspricht der Wohnbebauung in der Umgebung. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Wie im Vorgängerplan sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird vermieden, dass Garagen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken. Dies dient beim Ausfahren einer Verbesserung der Einsicht in den öffentlichen Verkehrsraum.

Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden und seitlich offen sind. Daher genügt für Carports ein Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

6.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die festgesetzten Sichtfelder sind im Planteil eingezeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Flächen von einer sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Einfriedung freigehalten werden.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Einbindung in die die umliegenden Ortsteile wurden Pflanzgebote bzw. –bindungen festgesetzt. Dabei soll die Hecke im Norden zur Graf-Stauffenberg-Straße vollständig erhalten werden. Auch im Südwesten sollen bestehende Gehölze stehen bleiben. In diesem Bereich kann es jedoch in Folge des Straßenbaus zu Rodungen / Beinträchtigungen kommen. Diese Gehölze sind dann nach dem Bau der Erschließungsstraße zu ersetzen.

6.8 Besondere bauliche Vorkehrungen

Aufgrund der Hanglage ist nicht auszuschließen, dass bei der Errichtung von Baukörpern Schichtquellen angeschnitten werden. Es empfiehlt sich deshalb der Schutz der Untergeschosse vor eindringendem Sickerwasser.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht.

6.9 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die höhenmäßig zwischen dem ehemaligen Seniorenheim und der gerade entstehenden Wohnbebauung nördlich vermittelt, wird gemeinsam mit der Zweigeschossigkeit erreicht, dass keine störende Dominanz der neuen Bebauung entsteht. Die Regelung dient im Wesentlichen dem Schutz des Ortsbilds und der Nachbarn.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Hinsichtlich der möglichen Dachformen besteht im Gebiet eine große Gestaltungsfreiheit. Möglich sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeldach oder Flachdach.

Um eine gestalterisch unvorteilhafte Wirkung zu beschränken, dürfen zulässige Dachaufbauten zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Blendwirkungen auf Nachbargebäude sind reflektierende Dachflächen nicht zulässig.

7.2 Einfriedungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedungen und Hecken auf einem Streifen von 2,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Ausfahrten auf die zukünftig öffentliche Erschließungsstraße.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 2,0 m Höhe unzulässig.

7.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

7.5 Außenantennen

Um zu vermeiden, dass jeder Bewohner der zukünftigen Gebäude eine eigene Antenne oder Satellitenantenne installiert und so insgesamt das Ortsbild beeinträchtigt wird, wird die Nutzung auf Gemeinschaftsantennen beschränkt.

7.6 Ableiten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation wurde eine Regelung zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Verpflichtung zur Rückhaltung bezieht sich auf alle befestigten Flächen. Zwar besteht die Verpflichtung zur breitflächigen Versickerung des auf den Stellplätzen, Terrassen und sonstigen Bereichen anfallenden Regenwassers. Jedoch ist im Falle einer dennoch erforderlichen ergänzenden Entwässerung das anfallende Wasser den Rückhalteeinrichtungen zuzuführen.

8. Sonstige Nutzung, Bruttowohndichte

8.1 Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen, reichen für die Stadt Neresheim aus. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht erforderlich.

8.2 Erschließungskosten, indirekte Folgekosten

Die Kosten für die Erschließung trägt der Bauherr. Kosten für Erschließungsarbeiten außerhalb des Plangebietes, z. B. Kanalisation, Wasserversorgung, usw. fallen aus heutiger Sicht nicht an.

8.3 Flächenstatistik

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in diesem Fall keine verlässliche Berechnung einer Bruttowohndichte zu. Dennoch kann untenstehende Rechnung im Sinne eines Szenarios aufgestellt werden: Im Gebiet ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung möglich.

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	22.440 m ²	100 %
Mischgebiet (Nettobaufläche)	ca.	17.719 m ²	79 %
Öffentliche und private Grünflächen	ca.	2.400 m ²	11 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußwege, Verkehrsgrün)	ca.	2.321 m ²	10 %
überbaubare Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	ca.	10.631 m ²	
max. mögliche Geschossfläche für Wohnnutzung (bei GFZ=1,2, 50 % für Wohnen, 50% für Gewerbe)	ca.	10.631 m ²	
mögliche Wohneinheiten (WE) bei 120 m ² je WE	ca.	89 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	1,5 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	133 EW	
Bruttowohndichte	ca.	59 EW/ha	

Die Bruttowohndichte ist unter Beachtung der Mischnutzung ein hoher Wert.

9. Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

9.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der der Nachverdichtung.

Die überplante Fläche beträgt ca. 22.400 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

9.1.2 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, insbesondere auf geschützte Arten werden im Artenschutzgutachten geprüft. 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. Die Flächenansprüche an die freie Landschaft werden minimiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden minimiert durch die Verpflichtungen zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Gehölzbeständen. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die Gehölzbestände im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

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

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gebiet sind durch die Vorgaben des Lärmschutzes ausgeschlossen. 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 durch entsprechende Festsetzungen zur Fotovoltaik auf den Dächern erleichtert.

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Prägende Denkmale sind ausreichend weit entfernt.

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. Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

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

9.2 Ökologischer Ausgleich

Außerdem gelten bei Einhaltung der 20.000 m² - Grenze Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

9.3 Artenschutz

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt. Diese Belange sind zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung liegt bei.

G:\DATEN\13xx806\B170729_SHSued_Entw.doc