



**Vorhabenbezogener Bebauungs-
plan mit integriertem Grünord-
nungsplan**
„Hörnle II, 1. Änderung“
in Dorfmerkingen

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt:
Neresheim, 09.06.2026

Anerkannt:
Dorfmerkingen, 09.06.2026

Häfele, Bürgermeister

Röser, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 09.06.2026

Projekt: NR2302P / 845140

Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	2
1. Angaben zur Stadt Neresheim	2
2. Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	3
3.1. Bebauungspläne (BPL)	3
3.2. Geltungsbereich	4
3.3. Verfahren	4
4. Einzelaspekte der Änderung	5
5. Umweltbelange	5
6. Flächenbilanz	6

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)

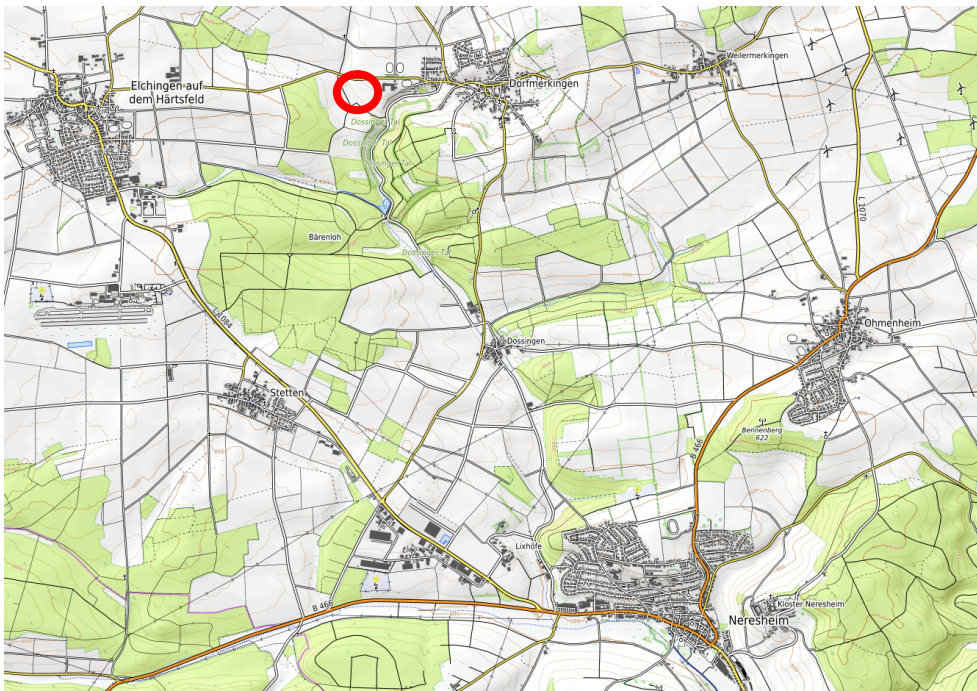


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

1. ANGABEN ZUR STADT NERESHEIM

Neresheim liegt im Herzen des Härtsfelds, zwischen Aalen und Nördlingen im Ostalbkreis. Zur Stadt Neresheim gehören die Ortsteile Elchingen, Dorfmerkingen, Ohmenheim, Kösing und Schweindorf. Dorfmerkingen, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt nordöstlich der Stadt Neresheim

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Flächengröße von 118,52 km² und liegt im Naturraum ‚Albuch und Härtsfeld‘ der Großlandschaft Schwäbische Alb auf 470 - 665 m ü NN. Die westliche Gemarkungshälfte, zu der auch der Stadtteil Dorfmerkingen zählt, liegt in der tektonischen Senkungszone des Inneren Härtsfelds auf 550 - 600 m ü NN.

Derzeit zählt die Stadt Neresheim mit Ortsteilen insgesamt rund 8.075 Einwohner (Stand 31.12.2023, stat. Landesamt), davon 1.057 (Stand 31.12.2023, stat. Landesamt) in Dorfmerkingen.



Abb. 2: Lageplan Vorhabenbereich

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das ortsansässige Unternehmen Wilhelm Röser Söhne GmbH & Co.KG hat im Jahr 2024 Erweiterungsbedarf angemeldet. Von Seiten der Stadt Neresheim wurde für die Bereitstellung von Erweiterungsflächen Unterstützung signalisiert und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hörnle II“ aufgestellt, welcher am 31.10.2025 zur Rechtskraft gebracht wurde. Dieser umfasste außer der geplanten Erweiterung randlich auch die bestehenden Bauflächen, um ein durchgängiges Baufenster ausweisen zu können. Zusätzlich wurde auch die Hangfläche im Süden einbezogen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Gebietes zu erreichen.

Aufgrund aktueller Entwicklungen ist lediglich die Umsetzung des 1. Bauabschnittes der gesamten Erweiterungsplanung absehbar. Die Flächen des ursprünglich angedachten 2. Bauabschnittes sollen künftig nur als Fahr- und Lagerflächen genutzt werden. Um den geänderten Bedarf zu berücksichtigen, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Bebauungspläne (BPL)

Der Bebauungsplan „Hörnle II“ ist am 31.10.2025 in Kraft getreten.

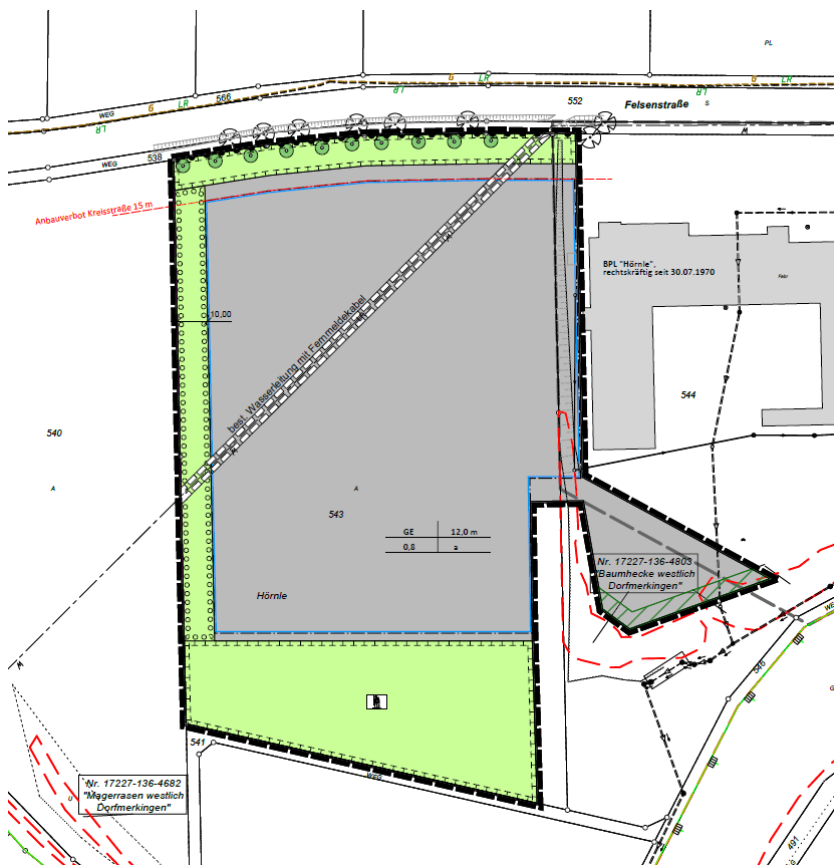


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörnle II“

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist rechtlich möglich, da

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

4. EINZELASPEKTE DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet „Hörnle II, 1. Änderung“ entspricht dem Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hörnle II“.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben nahezu unverändert, es werden lediglich die Gesetzesgrundlagen aktualisiert, der Hinweis auf den geltenden Bebauungsplan ergänzt und die Vorgabe der Geschossflächenzahl festgelegt.

Im Planteil wird lediglich das Baufenster auf den 1. Bauabschnitt reduziert, dieses umfasst künftig noch ca. 50 m * 90 m. Damit können die restlichen Gewerbeflächen noch als Fahr- und Lagerflächen entsprechend dem Bedarf der ansässigen Firma genutzt werden.

Zusätzlich wird für die Bemessung des Erschließungsbeitrags eine Geschossflächenzahl mit 2 Vollgeschossen festgelegt.

5. UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 BauGB werden beim Bebauungsplan „Hörnle II, 1. Änderung“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung kann daher im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden, so dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

Durch die Beibehaltung der bestehenden Bau- und Grünflächen werden grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Bei Umsetzung von Bauvorhaben kann bei Einhaltung des Rodungszeitraums zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	19.773 m ²
private Grünfläche	ca.	7.480 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	27.253 m²