



**Vorhabenbezogener Bebauungs-
plan mit integriertem Grünord-
nungsplan**
„Hörnle II“ in Dorfmerkingen

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt:
Neresheim, 09.04.2025

Anerkannt:
Dorfmerkingen, 09.04.2025

Häfele, Bürgermeister

Röser, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 09.04.2025

Projekt: NR2302P / 756461

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

1.	ANGABEN ZUR STADT NERESHEIM	5
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH.....	6
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2.	Geltungsbereich	6
3.	Verfahren	7
4.	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS	7
4.1.	Begründung des Bedarfs	7
4.2.	Innerörtliches Entwicklungspotential	7
5.	RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN	9
5.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	9
5.2.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz	11
5.3.	Regionalplan.....	12
5.4.	Flächennutzungsplan	13
5.5.	Bebauungspläne.....	14
5.6.	Schutzgebiete und-objekte	14
6.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES	14
6.1.	Nutzungen im Plangebiet.....	14
6.2.	Nutzungen außerhalb des Plangebietes	14
6.3.	Altlasten	15
6.4.	Grund- und Oberflächenwasser.....	15
6.4.1.	Grundwasser	15
6.4.2.	Oberflächenwasser	15
6.5.	Erschließung.....	15
6.6.	Ver- und Entsorgung	15
6.7.	Land- und Forstwirtschaft.....	15
7.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG	16
7.1.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung	16
7.2.	Immissionsschutz	17
7.3.	Erschließung.....	17
7.4.	Ver- und Entsorgung	17
7.4.1.	Wasserversorgung	17
7.4.2.	Stromversorgung.....	17
7.4.3.	Telekommunikation	17
7.4.4.	Entsorgung	17

7.5. Grün- und Freiraumkonzept	17
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES Vorhabenbezogenen BEBAUUNGSPLANES.....	18
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
8.1.1. Gewerbegebiet.....	18
8.2. Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.1. Grundflächenzahl	19
8.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	19
8.3. Bauweise	19
8.4. Überbaubare Grundflächen	19
8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze	19
8.6. Nebenanlagen	20
8.7. Grünflächen.....	20
8.7.1. Private Grünflächen	20
8.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
8.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
8.8.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
8.9. Pflanzgebot und Pflanzbindung	21
8.9.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	21
8.9.2. Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche.....	21
8.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	21
8.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES Vorhabenbezogenen BEBAUUNGSPLANES.....	21
9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	21
9.1.1. Dachform, Dachneigung.....	21
9.1.2. Dachdeckung.....	22
9.1.3. Äußere Gestaltung	22
9.2. Werbeanlagen.....	22
9.3. Einfriedungen.....	22
9.4. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	22
9.5. Regenwasserrückhaltung.....	22
9.6. Drainagen	22
9.7. Ordnungswidrigkeiten	23

10.	HINWEISE	23
11.	FLÄCHENBILANZ.....	23

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25)

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 UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Neresheim liegt eine Bauanfrage des ortsansässigen Unternehmens Wilhelm Röser Söhne GmbH & Co.KG vor. Die Stadt Neresheim möchte die Firma gerne unterstützen und Erweiterungsflächen baurechtlich zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hörnle II“ aufgestellt werden. Dieser umfasst außer der geplanten Erweiterung randlich auch die bestehenden Bauflächen, um ein durchgängiges Baufenster ausweisen zu können. Zusätzlich wird auch die Hangfläche im Süden einbezogen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Gebietes zu erreichen.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,73 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen der Flurstücke 543 und 544, Gemarkung Dorfmerkingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 538 (Weg),

im Osten durch die Flurstücke 543 und 544,

im Süden durch das Flurstück 541 (Weg),

und im Westen durch das Flurstück 540.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 09.04.2025) begrenzt.



Abb. 3: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung), ohne Maßstab

3. VERFAHREN

Um das nötige Planungsrecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Vorhabenträger ist das Unternehmen Wilhelm Röser Söhne GmbH & Co.KG.

In Anwendung von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) verpflichtet. Dieser wird zum Durchführungsvertrag erstellt.

Das mögliche Nutzungsspektrum wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich festgesetzt, im Bebauungsplanverfahren erfolgt **eine** Plan-darstellung (Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens wird in der Begründung ein Lageplan eingefügt unter Ziffer 5.1 „Planerisches Leitbild und Zielsetzung“.

4. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

4.1. Begründung des Bedarfs

Aufgrund eines auslaufenden Mietverhältnisses wurde von der Wilhelm Röser Söhne GmbH & Co.KG eine bestehende Halle zur Produktion von Sonderbauwerken für den Tiefbau aufgegeben. Für diese soll am Standort Dorfmerkingen eine Ersatzhalle errichtet werden, um die gesamte Produktion und Lagerhaltung ohne Zwischentransport hier anzusiedeln. Darüber hinaus werden zusätzliche Gewerbeflächen zum Ausbau der bestehenden Anlagen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze benötigt.

Vor allem für den derzeit umzusetzenden Ausbau des Schienennetzes, welcher schon detailliert bis 2035 mit Projekten geplant ist, ist die Auftragslage als einer der wenigen zertifizierten Lieferanten enorm gestiegen. Das Produktportfolio der Firma Röser ist speziell für den Ausbau der Elektroinfrastruktur im Zuge der Energiewende sowie die Modernisierung der Deutschen Bahn ausgerichtet. Diese werden neben dem Bahnbereich bei der Realisierung von Umspannwerken benötigt.

Die dringend benötigte Ersatzhalle umfasst eine Baufläche von ca. 1.200 m². Die Produktion soll am Betriebsstandort in den nächsten Jahren verdoppelt werden, hierfür sind darüber hinaus Flächen im Umfang von 15.000 m² für Lagerhallen, Produktionsflächen sowie eine zusätzliche Mischanlage erforderlich. Der Ausbau soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Zur Optimierung des innerbetrieblichen Ablaufs wurde bereits eine Baugenehmigung für eine Umfahrt der bestehenden Halle beantragt und erteilt.

4.2. Innerörtliches Entwicklungspotential

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außen-

entwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klima-anpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den Gemeinden (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt (siehe beiliegender Lageplan).

Die Erweiterung des bestehenden Betriebes kann nur direkt angrenzend erfolgen, so dass hier auf die Prüfung innerörtlicher Entwicklungspotentiale und Freiflächen in anderen Gewerbegebieten verzichtet werden konnte. Da die Fläche im Flächen-nutzungsplan bereits als geplante Baufläche dargestellt ist, wurde sie auch als Außenreserve vom Regionalverband berücksichtigt (Fläche Nr. 123).



Abb. 4: Auszug regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020
(ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy, Karlsruhe)

5. RECHTSVERHÄLTNISS, BESTEHENDE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt Neresheim an der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu-Ulm) im ländlichen Raum im engeren Sinne. Hierbei handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Hörnle II“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlasten-flächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Der Flächennutzungsplan sieht nur am westlichen Ortsrand von Dorfmerkingen eine mögliche Erweiterung für gewerbliche Bauflächen vor.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die geplante Erweiterungsfläche „Hörnle II“ liegt am westlichen Ortsrand von Dorfmerkingen.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend als Christbaumkultur genutzt. Grundsätzlich lässt sich die Eignung der Flächen für die Landwirtschaft aus der Flurbilanz 2022 ableiten. Die Fläche wird derzeit aber nicht für Lebensmittel- oder Futtermittelanbau verwendet.



Abb. 5: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

*Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

*Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.*

Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen (mittlere Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Hörnle II“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Stadt Neresheim derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

5.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

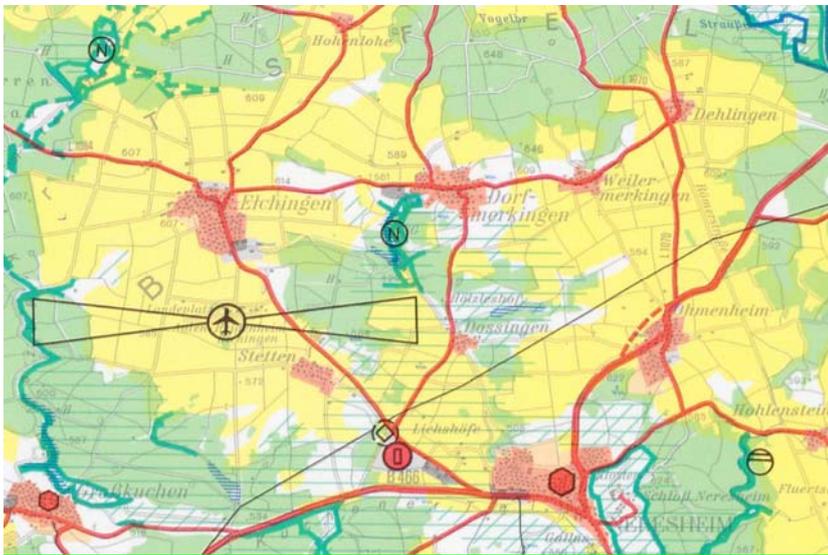


Abb. 6: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2010 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sobald die entsprechende Festlegung Planreife erlangt hat. Dies ist der Fall, weil die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Anhörung durch den Regionalverband mit Beschluss vom 15.09.2023 erfolgt ist. Dementsprechend ist eine Auseinandersetzung mit den Zielen des 1. Anhörungsentwurf des Regionalplans erforderlich.

Stadt Neresheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hörnle II"
Begründung

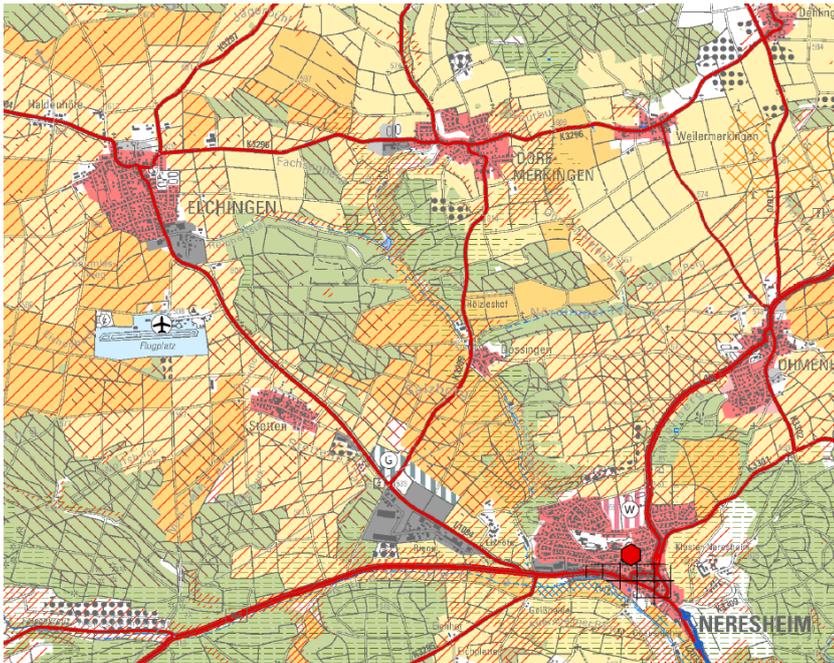


Abb. 7: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

5.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neresheim (rechtskräftig seit 17.11.2000) als geplante Gewerbefläche dargestellt.

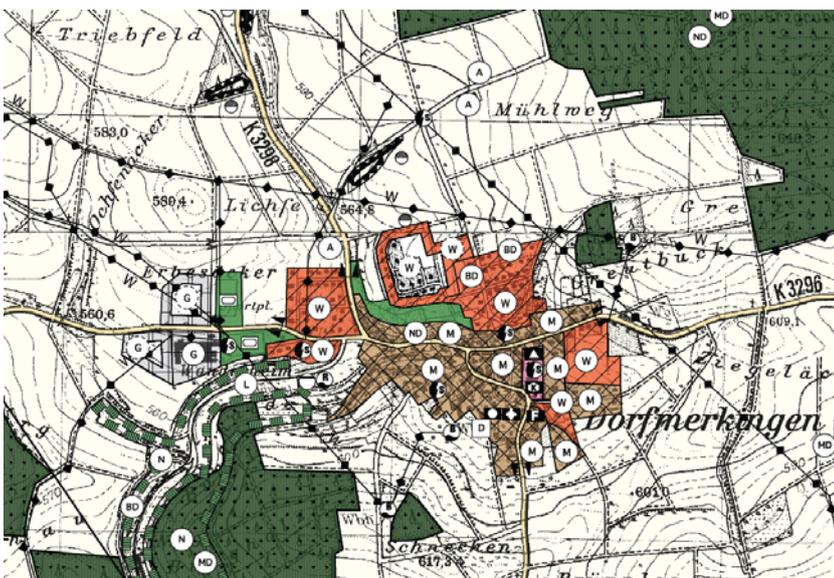


Abb. 8: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP

5.5. Bebauungspläne

Durch die Planung werden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Hörnle“ (rechtsverbindlich seit 30.07.1970) überplant. In diesem ist für den überplanten Bereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

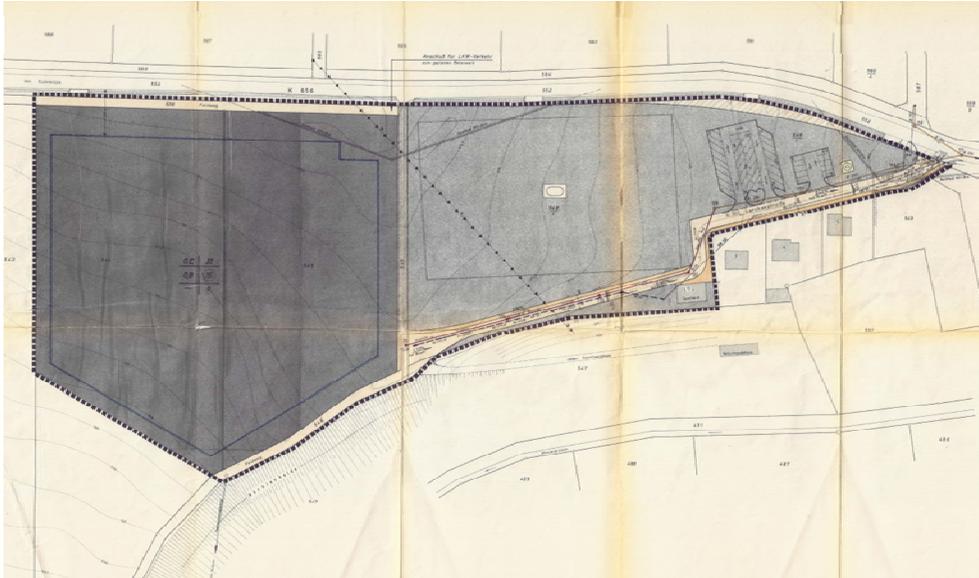


Abb. 9: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörnle“

5.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Innerhalb des geplanten Gebietes ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop vorhanden, dabei handelt es sich um eine „Baumhecke westlich Dorfmerkingen“ (Nr. 7227-136-4803). Eine Teilfläche von ca. 140 m² wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung/ Ausnahmeantrag vom 25.01.2024 überplant. Für das Entfernen des restlichen Biotopes innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 452 m² wird von der Stadt Neresheim ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt. In diesem Zusammenhang werden auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der direkt angrenzenden Fläche (Flst. 544) geregelt.

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

6.1. Nutzungen im Plangebiet

Die Fläche wird bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Am östlichen Rand im Übergangsbereich zum bestehenden Betriebsgelände befindet sich eine Böschung mit Gehölzen.

6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden entlang der Kreisstraße verläuft ein Wirtschaftsweg und eine Böschung mit einzelnen Obstbäumen. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten das bestehende Firmengelände.

Mit etwas Abstand verläuft südlich der Erweiterungsfläche eine Böschung, auf

welcher sich wertvolle Biotopstrukturen befinden, die überwiegend als Trocken- und Magerrasenflächen mit Gehölzen und Felsformationen geschützt sind. Diese liegen wie die geschützten Flachland-Mähwiese innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dossinger Tal“ (Nr. 1.36.008).

Nördlich der Kreisstraße 3296 und östlich des bestehenden Betriebsgeländes liegen die Sportanlagen von Dorfmerkingen.

6.3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

6.4. Grund- und Oberflächenwasser

6.4.1. Grundwasser

Der Teilort Dorfmerkingen liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1 (WSG Nr. 135002) vom 31.10.1967 (LRA Heidenheim) in der Zone III und IIIA.

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich der Planungsflächen nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura mit einer Deckschicht aus Impaktbildungen. Die Deckschicht ist charakterisiert durch wechselnde Poren- bzw. Trennfugendurchlässigkeit, die Oberjura weist Verkarstungsercheinungen auf, durch die Niederschlagswasser schnell und zu großen Teilen in den Untergrund versickert und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

6.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.5. Erschließung

Das bestehende Betriebsgelände ist über die K3296 erschlossen. Über dieses soll auch die Erweiterungsfläche angebunden werden.

6.6. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des bestehenden Firmengeländes sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher der Erweiterungsfläche ausreichend dimensioniert.

Im Bereich der geplanten Erweiterung verläuft eine Wasserleitung, diese wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Falls diese zu einem späteren Zeitpunkt verlegt werden muss, ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich.

6.7. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Ackerland welches intensiv mit einer Christbaumkultur bewirtschaftet wird. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

7. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Stadt Neresheim plant die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Dorfmerkingen, um künftige Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die dort ansässige Firma zu gewährleisten. Aufgrund des Firmenstandortes ist eine Entwicklung nur in diesem Bereich möglich. Das bestehende Firmenareal wird im Norden von der Kreisstraße 3296, im Osten vom Vereinsgelände der Sportfreunde Dorfmerkingen und im Süden von Schutzgebieten bzw. geschützten Biotopen begrenzt. Hier fällt das Gelände zudem stark ab.

Die Flächengröße orientiert sich am derzeit erforderlichen Bedarf für eine zukunftsfähige Entwicklung der ansässigen Firma. Im Zuge der Bebauungsplanerweiterung werden auch Bestandsflächen einbezogen, die im Nachgang zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Hörnle“ über Baugenehmigungen erweitert wurden.

Die Höhe der zulässigen Anlagen soll sich am Bestand orientieren. Für den Großteil der Gebäude ist eine Höhe von 12,0 m für die Produktion ausreichend. Lediglich die ebenfalls erforderlichen Silos für Rohmaterial und Fertigbeton weisen größere Höhen auf.

Aufgrund der Topographie kann der südlich Grundstücksteil kaum für gewerbliche Bauflächen genutzt werden, hier wäre eine Terrassierung und immense Bodenbewegungen erforderlich. Deshalb wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die wie im Norden entlang der Kreisstraße der Eingrünung und dem ökologischen Ausgleich dient.

Im ersten Schritt ist die Errichtung der Produktionshalle 5 sowie ein zusätzliches Bürogebäude geplant. In einem zweiten Bauabschnitt kann das Produktionsgebäude 6 sowie zwei Lagerhallen entstehen. Dafür muss dann die bestehende Wasserleitung verlegt werden.

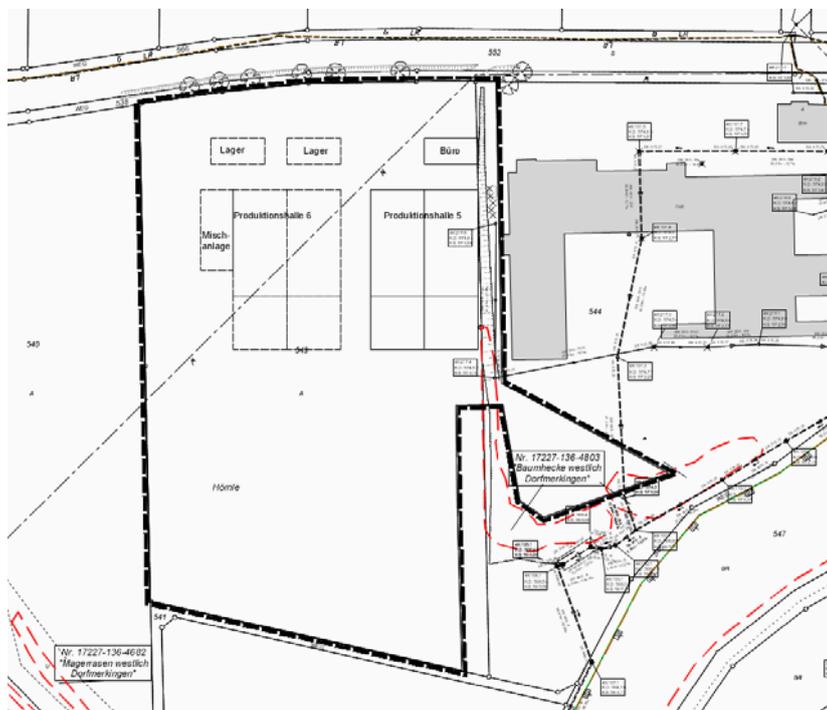


Abb. 10: Vorläufige Gebäudeplanung

7.2. Immissionsschutz

Auf Grund der Lage des Gebietes sind Lärmimmissionen auf benachbarte Baugelände nicht zu erwarten.

In einem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

7.3. Erschließung

Die innerbetriebliche Erschließung erfolgt im Norden der Erweiterungsfläche parallel zur Kreisstraße über das bestehende Betriebsgelände.

7.4. Ver- und Entsorgung

7.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung vom bestehenden Betriebsgelände erfolgen.

7.4.2. Stromversorgung

Die Versorgung ist über eine einfache Erweiterung des kundeneigenen Netzes geplant.

7.4.3. Telekommunikation

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

7.4.4. Entsorgung

Die Neubauflächen werden wie die Bestandsflächen im Trennsystem entwässert, d. h. das gesamte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser und Hofwasser) wird über ein privates Regenklärbecken gereinigt und gepuffert. Die Abwirtschaftung des Regenwasserbehälters erfolgt an den Vorfluter „Lange Wiese“ im Dossinger Tal. Gegebenenfalls muss das bestehende Becken vergrößert oder ein zusätzliches Becken gebaut werden.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers kann durch eine einfache Netzerweiterung auf dem Gelände erfolgen. Der bestehende Schmutzwasserkanal ist in der Straße „Talblick“ an die Ortskanalisation angeschlossen.

7.5. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Demnach kann der erforderliche Ausgleich im Plangebiet erbracht werden, sodass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden und Fläche)

- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden und Fläche)
- Festlegung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden und Fläche sowie Landschafts- und Ortsbild)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser)
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung notwendig. Die Ergebnisse sind in der Relevanzuntersuchung dargestellt, die dem Umweltbericht beiliegt.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1. Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und dem angrenzenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der umgebenden Bebauung und in Anlehnung an aktuelle Gewerbegebiete der Stadt Neresheim sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden in Anlehnung an andere aktuelle Bebauungspläne zugelassen. Dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie großflächiger Einzelhandel im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

8.2.1. Grundflächenzahl

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Gewerbegebiets“ zu Gunsten der „öffentlichen Grünflächen“ in den Randbereichen beschränkt.

Die städtebauliche Absicht ist, die Freiflächen um das Betriebsgelände zu intensivieren statt innerhalb des Gewerbegebietes verschiedene kleine Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben und dafür die wertvolleren Randbereiche als Grünfläche auszuweisen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

8.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Gebäudehöhe wird in Anlehnung an den Bestand im gesamten Gewerbegebiet auf 12,0 m begrenzt, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

8.3. Bauweise

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind in den Gebieten im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen.

8.4. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und beispielsweise die einzuhaltenen Abstände zur Kreisstraße gewährleistet werden. So wird eine flexible, betriebsorientierte Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit den Stellplätzen ist aber ebenfalls der Mindestabstand von 15 m zur Kreisstraße einzuhalten.

Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar, um hier Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

8.6. Nebenanlagen

Mit den Nebenanlagen ist prinzipiell ebenfalls der Mindestabstand von 15 m zur Kreisstraße einzuhalten. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob Ausnahmen zugelassen werden können.

8.7. Grünflächen

8.7.1. Private Grünflächen

Im Übergang der Bauflächen zu den geschützten Landschaftsteilen im Süden ist eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese dient vorrangig dem ökologischen Ausgleich und sichert den Abstand zu den wertvollen Biotopstrukturen. Im Norden entlang der Kreisstraße ist ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll ebenfalls dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie für eine gute Eingrünung dienen.

Innerhalb dieser Grünflächen dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen für unterirdische Leitungen sowie zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig.

8.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.8.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Planteil entsprechend gekennzeichnete Fläche dient der Minimierung bzw. Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig.

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Regenwasserbehandlung

Um die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen zu sammeln, zu reinigen und zu puffern und verzögert in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Ansaat

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt und zur Vermeidung gebietsfremder Arten ist für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten, Vögeln und Fledermäusen ist zur Außenbeleuchtung naturverträgliche Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist außerdem auf das

unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zusätzlich wird auf bestehende Merkblätter und Broschüren hingewiesen, die bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu beachten sind.

8.8.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Förderung der heimischen Artenvielfalt soll eine Magerwiese entwickelt werden. Damit kann der naturschutzrechtliche Ausgleichs erfolgen. Zudem entsteht in Kombination mit den angrenzenden Magerflächen ein wertvoller Biotopverbund.

8.9. Pflanzgebot und Pflanzbindung

8.9.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind pro angefangene 1.000 m² Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

8.9.2. Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die zusätzliche Bebauung am Ortsrand soll eine Eingrünung durch großkronige Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme erfolgen.

8.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

8.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Wasserleitung der Stadt Neresheim. Diese wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

9.1.1. Dachform, Dachneigung

In Anlehnung an die bereits bestehende angrenzende Bebauung und auch aufgrund vielfältiger Anforderungen an Gewerbebauten wird keine Dachform vorgegeben, somit sind auch Flachdächer zulässig. Somit wird gleichzeitig einer klimage-rechten Bauweise Rechnung getragen, da diese begrünt werden können.

9.1.2. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und aus ökologischen Gesichtspunkten werden Materialien ausgeschlossen, die auswaschbare Bestandteile enthalten sowie glänzende und reflektierende Ausführungen.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben sind Anlagen gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Januar 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen davon ausgenommen.

9.1.3. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

9.2. Werbeanlagen

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Mit Werbeanlagen ist der Mindestabstand von 15 m zur Kreisstraße einzuhalten.

9.3. Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

9.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen mit sich bringen können. Der Ausgleich zwischen den Grundstücken darf nur mit Böschungen oder kleineren Trockenmauern erfolgen.

9.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Reinigung und Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Bei Dachbegrünung kann ab einer Substratstärke von 10 cm auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

9.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke zu vermeiden, sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Neresheim, Stand 2013, §8(3) gilt: "Die Einleitung von sonstigem Wasser (zum Beispiel Drainagewasser, Grundwasser) ist untersagt." Dies liegt bei Drainagen nur zum Teil am Fremdwasserproblem, z. B. be-

steht auch die Gefahr, dass über die angeschlossenen (gelochten oder geschlitzten) Drainagerohre bei Rückstau Abwasser versickert wird. Ebenso sind Grundwasserentnahmen/-absenkungen nicht ohne Genehmigung zulässig.

9.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

10. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Freiflächengestaltung
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Wasserschutzgebiet
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Photovoltaikpflicht
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

11. FLÄCHENBILANZ

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