

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Großkuchener Weg – Nord III – NEU“

Begründung zum Bebauungsplan

und zur Änderung des Flächennutzungsplans

22.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	1
1.1 Verfahrensgeschichte und weiteres Verfahren	1
1.2 Ziele und Erfordernis der Planung	2
1.2.1 Ziele	2
1.2.2 Bedarf und Potenziale	3
1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim.....	6
1.4 Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans.....	7
1.4.1 Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung	7
1.4.2 Flächendarstellung	8
1.4.3 Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung	9
1.5 Regionalplan	9
1.5.1 Regionalplan 2010.....	9
1.5.2 Regionalplanfortschreibung.....	10
1.5.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser	10
1.6 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	13
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	14
3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 14	
3.1 Lage und Topographie	14
3.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume	14
3.3 Eigentumsverhältnisse	15
3.4 Vorhandener Baubestand	15
3.5 Vorhandene Erschließungsstraßen	15
3.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	15
4. Erschließung und Verkehr	15
4.1 Fließender Verkehr	15
4.2 Ruhender Verkehr	15
4.3 Fußgängerkehr.....	15
4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	15
4.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	15
4.6 Hochwasserabfluss	16
4.7 Grundwasser.....	16
4.8 Wasserversorgung	16
4.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	16
4.10 Altlasten	16
4.11 Sonstiges Versorgungsnetz	17

5. Bauliche und sonstige Nutzung	18
5.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2 Grund- und Geschossflächenzahl.....	18
5.3 Zahl der Vollgeschosse.....	18
5.4 Bauweise.....	18
5.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen	18
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
5.7 Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder	18
5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
5.9 Pflanzgebote	19
5.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	19
5.11 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	19
5.12 Besondere bauliche Vorkehrungen.....	20
5.13 Gebäudehöhen	20
6. Örtliche Bauvorschriften	20
6.1 Äußere Gestaltung von Dächern	20
6.2 Einfriedigungen	20
6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	20
6.4 Versorgungsleitungen	21
6.5 Stellplätze.....	21
6.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	21
6.7 Steingärten, Schotterflächen.....	21
7. Sonstige Nutzung	21
8. Planungsstatistik	22
9. Belange der Umwelt	23
9.1 Umweltbericht	23
9.2 Ökologischer Ausgleich.....	23
9.3 Artenschutz	23
9.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs	24

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

1.1 Verfahrensgeschichte und weiteres Verfahren

„§ 13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar“ (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023)¹

Der hier vorliegende Bebauungsplan wird aufgrund der Kippung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren **erneut** aufgestellt.

Seinerzeit wurde das Aufstellungsverfahren des hier vorliegenden Bebauungsplans gem. § 13b BauGB durchgeführt. Die Belange der Umwelt wurden in der dafür entsprechenden Tiefe **geprüft**, **Artenschutzrechtliche Untersuchungen** wurden durchgeführt und die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange jeweils **zweimal** beteiligt. Der **Satzungsbeschluss** wurde vom Gemeinderat am 26.04.2023 gefasst. Der Bebauungsplan mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trat anschließend mit amtlicher Bekanntmachung **am 12.05.2023 in Kraft**.

Da der § 13b nun nicht mit Unionsrecht vereinbar ist, wird das Verfahren **erneut** durchgeführt (**Regelverfahren**).

Da die Planung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist wird dieser im Parallelverfahren geändert (**Regelverfahren**).

Die Erstellung eines förmlichen **Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Die Unterlagen wurden zum **Entwurf** vorgelegt.

¹ Quelle/Link: <https://www.bverwg.de/pm/2023/59> (Zugriff 19.09.2023)

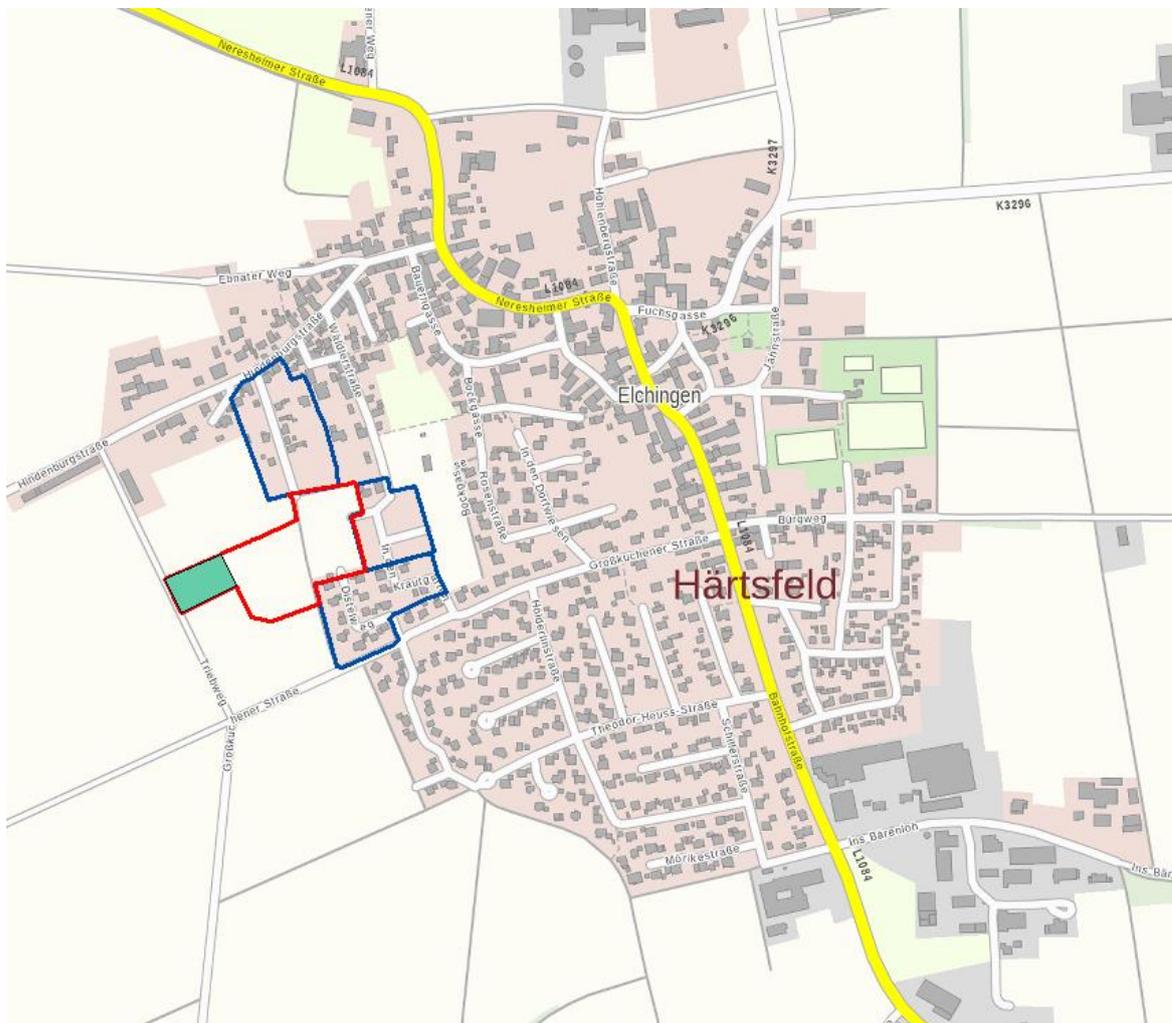
1.2 Ziele und Erfordernis der Planung

1.2.1 Ziele

Für Elchingen als größter Teilort der Stadt Neresheim gilt es die Eigenentwicklung so zu gestalten, dass die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen langfristig erhalten bleiben können. Dazu ist es erforderlich, junge Familien im Ort zu halten und diesen einheimischen Bauwilligen die Möglichkeit zur Errichtung eines Eigenheims zu geben.

In Elchingen ist derzeit kein Bauplatz verfügbar, der letzte Bauplatz im Bereich des Bebauungsplans „Großkuchener Weg – Nord II“ wurde im August 2020 verkauft. Die Stadt Neresheim plant auch hier in bedarfsgerechtem Umfang Bauplätze anzubieten. Die überplante Fläche sieht ca. 25 Bauplätze vor, drei davon werden in der vorliegenden Planung für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen von Elchingen:



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (rot), benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne (blau) der westliche Bereich (grün) ist für die Versickerung von Regenwasser vorgesehen.
(Quelle: Maps4BW, LGL, www.lgl-bw.de)

Um auch Wohnmöglichkeiten in Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wurden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs explizit drei etwas größere Grundstücke ausgewiesen. Durch die damit einhergehende Erhöhung der Wohndichte kann ein Beitrag zur besseren Ausnutzung der Fläche erreicht werden.

Das Gebiet liegt deshalb zum Teil außerhalb des Flächennutzungsplans, weil Flächen nördlich derzeit aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind.

1.2.2 Bedarf und Potenziale

1.2.2.1 Bedarf Gesamtgebiet

Gemäß der nachstehenden Tabelle wird nach den Vorgaben des Hinweispapiers für die Gesamtstadt Neresheim ein Bedarf von etwa 10,2 ha ermittelt. Die Deckung eines darüberhinausgehenden zukünftigen Bedarfs bleibt vorbehalten, auch im Hinblick von in Privateigentum befindlichen Baulücken und Flächen mit Innenentwicklungspotenzial ohne Zugriffs- und daher Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt.

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für Stadt Neresheim (mit Wanderungen), Zieljahr 2037 Stand: 27.02.2023

a. fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1

Einwohnerzahl zum 31.12.2022 (StaLa Basis 2022)	8.014 EW
Planungszeitraum bis 2037	15 Jahre
Wachstumsrate pro Jahr	0,3 %

Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1	361 EW
-------------------------------	--------

b. prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2

EW-Zahl zum Zieljahr 2037 (StaLa Basis 2022)	8238 EW
EW-Zahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (StaLa Basis 2022)	8014 EW

b. prognostizierte EW-Entwicklung EZ2	224 EW
---------------------------------------	--------

c. Wohnbauflächenbedarf

EZ1 + EZ2	585 EW
durchschnittliche Bruttowohndichte	50 EW/ha
relativer Wohnbauflächenbedarf	11,7 ha
abzgl. Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor 2020)	1,5 ha

d. absoluter Wohnbauflächenbedarf **10,2 ha**

* Annahme: ein Drittel des ausgewiesenen

Wohnraumpotenzials (Innenentwicklung und Baulücken)

Innenentwicklung	1,1 ha
Baulücken	3,5 ha

Hinweis: Die Fläche gem. Wohnraumdetektors 2020 bzgl. Innenentwicklungspotenzial (1,1 ha) befindet sich in privater Hand. 3,22 ha der Baulücken befinden sich ebenfalls in privater Hand, die übrigen ca. 0,24 ha im Eigentum der Gemeinde.

Hier wurden weitere zukünftige Entwicklungen, wie z.B. die Ansiedlung eines großen Betriebs mit 2000 Angestellten im benachbarten Ebnat jedoch nicht berücksichtigt:

31.10.2022, Heidenheimer Zeitung Thema Umzug Zeiss nach Aalen-Ebnat: „[...] Wie das Unternehmen jetzt bekannt gegeben hat, soll im Gewerbepark Aalen-Ebnat an der A7 ein neuer Zeiss-Standort entstehen. Betroffen sind davon auch circa 2000 Mitarbeiter der Sparte Industrial Quality and Research (IQR), die aktuell schwerpunktmäßig am in Oberkochen gelegenen Stammsitz tätig sind. [...]“

1.2.2.2 Potenziale und Bedarf in Elchingen

Wohnflächenpotenziale in Elchingen:

Gemäß den Ergebnissen des Wohnraumdetektor 2020 des Regionalverbands, „Stand des Wohnraumpotenzials, 2020, Neresheim, Stadt“ ist in Gesamtgebiet Neresheim ein Wohnraumpotenzial (Baulücken und Innenentwicklung) von ca. 4,6 ha ausgewiesen. Unter der Annahme von der tatsächlichen Verfügbarkeit eines Drittels dieser Fläche verbleiben ca. 1,5 ha. Die größten Siedlungsflächen im Gebiet sind die Stadt Neresheim selbst und die Teilorte Ohmenheim, Dorfmerkingen und Elchingen. Bei einer Verteilung dieser Potenziale auf diese 4 größten Siedlungsflächen verbleiben für Elchingen ca. 0,4 ha Wohnraumpotenzial.

Ein weiteres Potenzial lt. Flächennutzungsplan (Außenreserve Wohnen) befindet sich direkt nördlich des Bereichs der hier vorliegenden Planung. Diese Flächen sind jedoch aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht aktivierbar. Der Zuschnitt des vorliegenden Geltungsbereichs resultiert eben daraus, dass dieser nördliche Bereich der im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, nicht verfügbar gemacht werden kann. Da die Versickerung aufgrund der Geländebedingungen nur an der Stelle der geplanten Versickerungsfläche der vorliegenden Planung möglich ist und auch nur dann, wenn die Erschließung vollständig vorhanden ist, muss das Gebiet im Ganzen erschlossen werden. Die Fläche, die über die Wohnbaufläche des rechtskräftigen FNP hinausragt beträgt ca. 10.645 m², davon entfallen allein ca. 4.300 m², daher also über 40 % dieser über den FNP hinausragenden Fläche auf die Flächen für den Regenwasserrückhalt inkl. Betriebsweg. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (s. Kap 1.4 dieser Begründung).

Wohnflächenbedarf in Elchingen:

Nach derzeitigen Stand ist in Elchingen mit einem Einwohnerzuwachs (Berechnung Einwohnerzuwachs des Gesamtgebiets Neresheim nach Hinweispapier, Wachstum des Statistischen Landesamts prozentual anhand der Einwohnerzahlen in Elchingen auf Elchingen übertragen) von ca. 112 EW bis ins Jahr 2037 zu rechnen.

Ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im Umfeld (z.B. Ansiedlung Betrieb s.o.) ist über den berechneten Einwohnerzuwachs von 112 Einwohnern bereits eine Fläche (Bruttowohndichte 50 EW/ha; abzgl. des anteiligen Flächenpotenzials von 0,4 ha des Wohnraumdetektor 2020) von ca. 1,8 ha notwendig. Die vorliegende Planung hat eine Gesamt-Fläche von ca. 2,5 ha. Ohne die notwendige Fläche des Regenrückhalts inkl. Weg ergibt sich über die Planung eine Fläche für die Wohnnutzung von ca. 2,05 ha. Der Bedarf ist damit gerechtfertigt.

Im Baugebiet finden im Übrigen ca. 124 Einwohner Platz. Dies ist deshalb möglich, weil auf 3 Grundstücken die Errichtung von Mehrparteienhäusern geplant ist. Ohne dieses Vorhaben wären für die gleiche Zahl an Einwohnern im Vergleich rechnerisch ca. 0,5 ha mehr Fläche notwendig (14 Parzellen mit ca. 600 m² Grundstücksfläche). Das Bestreben eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird damit nachgekommen.

1.2.2.3 Gesamtbetrachtung verfügbare Potenziale und Bedarf

Nachfolgend werden die Potenziale im Verfahren befindlicher / rechtskräftiger Bebauungspläne dargestellt.

Die dazu aufgeführten Interessensbekundungen stammen aus dem Zeitraum zwischen April 2019 und Januar 2023. Dazu erfolgt im Jahr 2023 bereits eine Abfrage der einzelnen Interessenten, ob das Interesse noch weiterhin besteht.

(Stand 28. März 2023):

Neresheim

- Baugebiet „Sohlhöhe II“: letzter, zurückgegebener Bauplatz wurde veräußert
- Baugebiet „Sohlhöhe III“: letzter, zurückgegebener Bauplatz befindet sich derzeit im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien
- Baugebiet „Ehemaliges Samariterstift Nord“: Grundstücke befinden sich im Eigentum von mehreren privaten Investoren, die Geschosßwohnungsbau bereits realisiert haben bzw. planen.
- Baugebiet „Sohlhöhe IV“: es sollen 16 Einfamilienhausbaugrundstücke und 2 Mehrparteienhausbaugrundstücke mit je 6 WE entstehen; 1 Einfamilienhausbaugrundstück befindet sich im privaten Eigentum und wird derzeit erschlossen; über 60 Interessenten gelistet

Dorfmerkingen:

- Baugebiet „Sandgrube III“: 5 Einfamilienhausbaugrundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neresheim und im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien; 2 Mehrparteienhausbaugrundstücke mit je 6 WE befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neresheim und im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien (Kaufvertragstermin hat im April/Mai 2023 stattgefunden)

Elchingen

- Baugebiet „Großkuchener Weg-Nord III“: es sollen 22 Einfamilienhausbaugrundstücke und 3 Mehrparteienhausbaugrundstücke mit je 8 WE entstehen; 2 Einfamilienhausbaugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum; ca. 40 Interessenten gelistet.
- Baulücken in anderen Baugebieten befinden sich im privaten Eigentum; die Stadt Neresheim hat keine Zugriffsmöglichkeiten

Ohmenheim

- Baulücken in anderen Baugebieten sowie innerörtliche Flächen befinden sich im privaten Eigentum; die Stadt Neresheim hat keine Zugriffsmöglichkeiten

Köisingen

- Baugebiet „Taläcker“: es sollen 16 Einfamilienhausbaugrundstücke; 2 Einfamilienhausbaugrundstücke wurden bereits veräußert und befinden sich im privaten Eigentum
- Baulücken in anderen Baugebieten sowie innerörtliche Flächen befinden sich im privaten Eigentum; die Stadt Neresheim hat keine Zugriffsmöglichkeiten

Schweindorf

- Baugebiet „Torweg-Nord“: 2 Einfamilienhausbaugrundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neresheim und im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien;

Neben den zuvor aufgeführten Daten wurde 2024 erneute Anfrage nach vorliegenden Bewerbungen für Bauplätze von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern gestellt. Der Bedarf stellt sich nach den Ortsteilen gegliedert mit Stand vom 22.03.2024 wie in nachfolgend aufgeführter Tabelle dar. Demnach besteht für den Teilort Elchingen weiterhin ein konkreter Bedarf von ca. 45 Einfamilien- und ca. 8 Mehrfamilienhausgrundstücken.

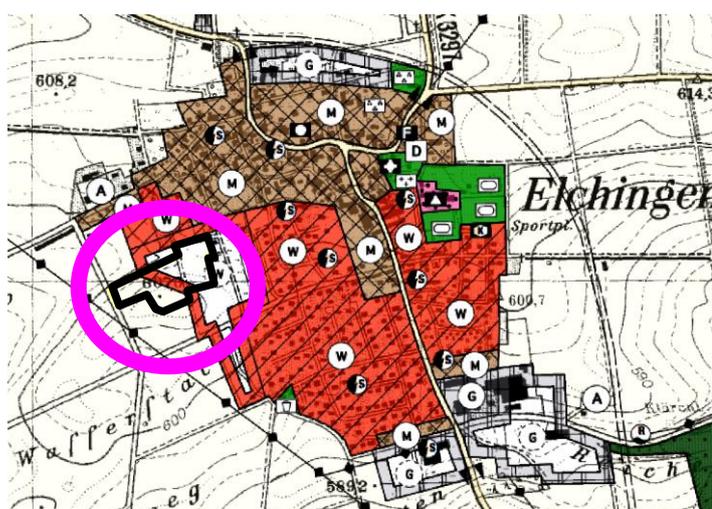
Ort / Teilort	EFH	MFH
Neresheim	72	5
Stetten	11	
Elchingen	45	8
Ohmenheim	38	1
Dorfmerkingen	47	
Kösing	7	
Schweindorf	2	
Summe	222	14

Vorliegende Bauplatzbewerbungen (Quelle: Stadt Neresheim, 22.03.2024)

Die Stadt Neresheim verfügt außerdem über **Bauplatzvergaberichtlinien**, in welchen festgeschrieben ist, dass Investoren auf Mehrparteienhausbaugrundstücken Wohngebäude mit **mindestens der Anzahl** an Wohneinheiten errichten müssen, welche im jeweiligen Bebauungsplan für die Mehrparteienhausbaugrundstücke als Obergrenze festgesetzt sind. Des Weiteren wird dort auch eine **Zeitschiene** für die Errichtung von Einfamilienhäusern / Mehrfamilienhäusern vorgegeben, bei deren Nichteinhaltung bzw. Überschreitung die Stadt das **Wiederkaufsrecht** ausüben kann.

1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Gebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung geht jedoch nach Westen über die Flächen des Flächennutzungsplans hinaus (nahezu die Hälfte für die geplante Versickerungsfläche). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (s. Kap 1.4 dieser Begründung).

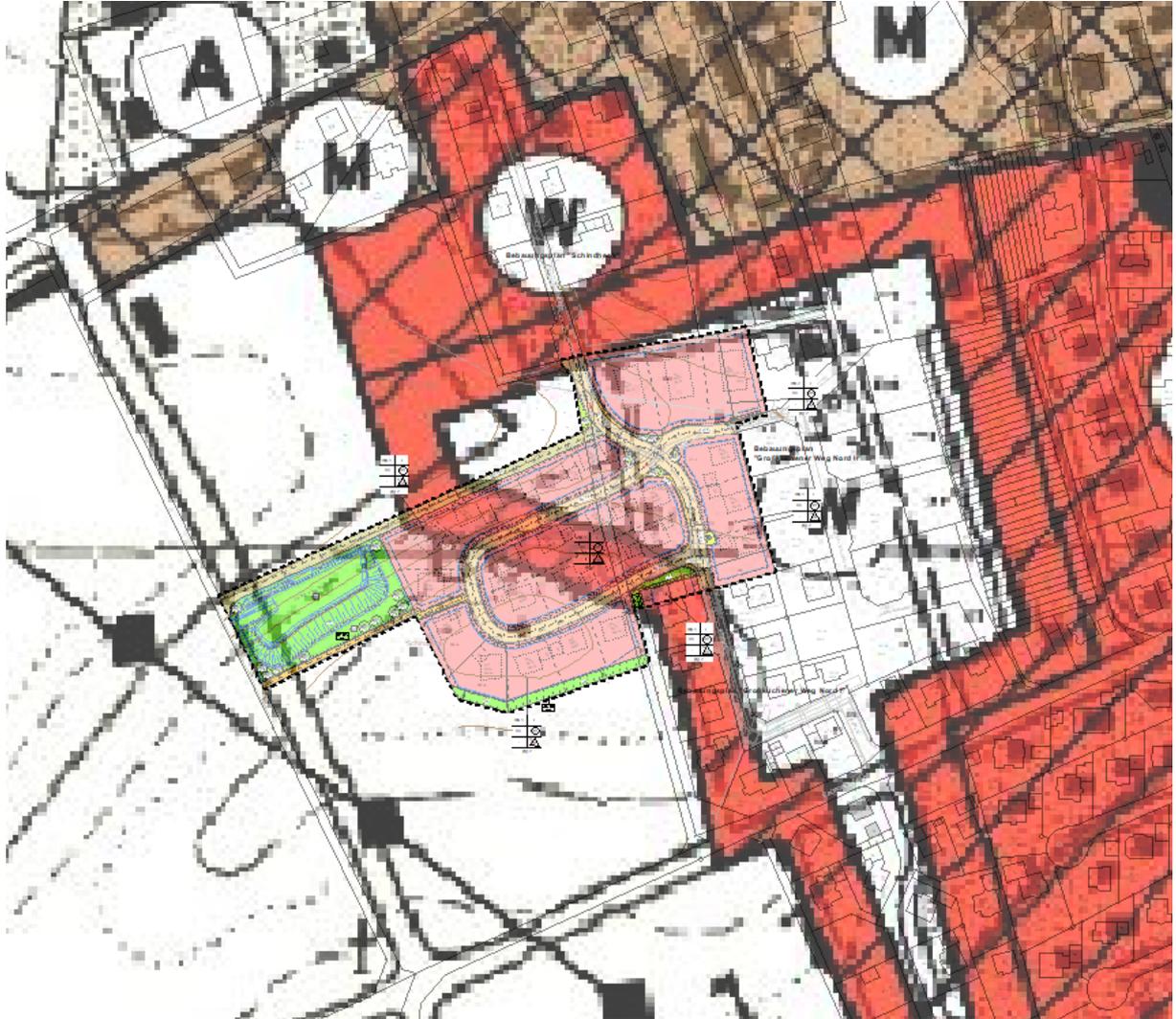


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim (genehmigt am 08.11.2000), Geltungsbereich BPlan: dick schwarz umrandet und rot schraffiert

1.4 Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans

1.4.1 Notwendigkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Planung des Bebauungsplans geht nach Westen über die Flächen des Flächennutzungsplans hinaus (nahezu die Hälfte für die geplante Versickerungsfläche):



Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

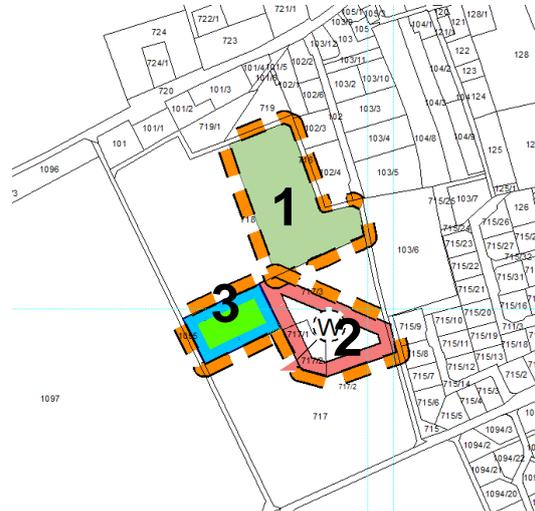
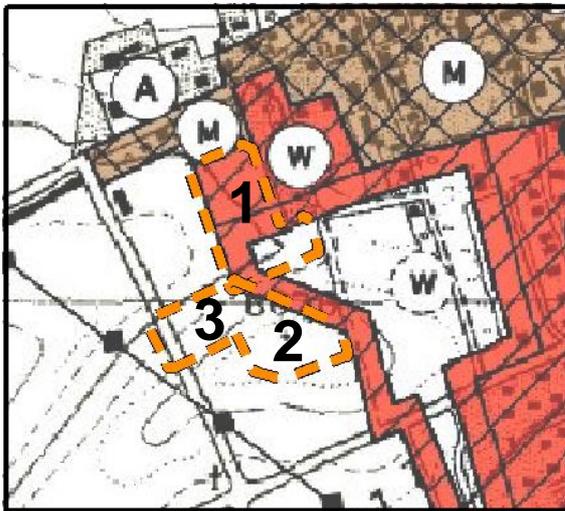
Der nördliche Bereich soll im selben Zuge wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Außenbereich) (s. nachfolgende Kapitel) gewidmet werden, da diese Fläche kurz bis mittelfristig nicht verfügbar gemacht werden kann.

1.4.2 Flächendarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (genehmigt am 08.11.2000) stellt den Bereich des Bebauungsplans „Großkuchener Weg Nord-III“ im östlichen Bereich als „Geplante Wohnbaufläche“ und im westlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Außenbereich) dar.

In der vorliegenden Flächennutzungsplan werden die nachfolgend markierten Bereiche wie folgt geändert:

Nr.	Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	->	Darstellung Flächennutzungsplanänderung
1	Wohnbaufläche	->	Fläche für die Landwirtschaft
2	Fläche für die Landwirtschaft	->	Wohnbaufläche
3	Fläche für die Landwirtschaft	->	Fläche für Entwässerung



Auszug aus der Planzeichnung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

Links: wirksamer Flächennutzungsplan

Rechts: vorliegende Änderung

Die Flächenausdehnungen der Darstellungen entspricht den Flächendarstellungen des Bebauungsplans „Großkuchener Weg – Nord III“.

1.4.3 Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der beschriebenen Änderungen ergibt sich folgende Bilanz:

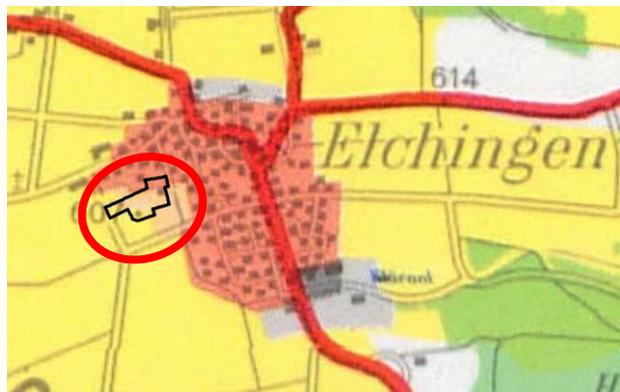
Nr.	Wirksamer FNP	Fläche in ha	FNP Änderung	Fläche in ha
1	Wohnbaufläche	-0,96	Fläche für die Landwirtschaft	0,96
2	Fläche für die Landwirtschaft	-0,71	Wohnbaufläche	0,71
3	Fläche für die Landwirtschaft	-0,40	Fläche für Entwässerung	0,40
Bilanzierung nach Flächenwidmung				
		"Minus"	"Plus"	Bilanz
	Wohnbaufläche	-0,96	0,71	-0,25
	Fläche für die Landwirtschaft	-1,11	0,96	-0,15
	Fläche für Entwässerung	0,00	0,40	0,40

Gemäß oben stehender Statistik wird im Änderungsbereich von insgesamt **2,07 ha** über den **Flächentausch** die Wohnbaufläche insgesamt um **0,25 ha** und die Landwirtschaftliche Fläche **um 0,15 ha** zurückgenommen. Demgegenüber steht die Ausweisung der Fläche für die Entwässerung von **0,40 ha**.

1.5 Regionalplan

1.5.1 Regionalplan 2010

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, stellt die Fläche als geplante Wohnsiedlung dar. Ein kleiner Bereich im Südwesten ist als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz“ dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan 2010
des Regionalverbands Ostwürttemberg
Geltungsbereich = Rote Markierung

In der „alten Flurbilanz“ Baden-Württemberg ist die überplante Fläche, die ausschließlich als Ackerland genutzt wird, in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II, in der Flächenbilanzkarte aber als Grenzflur bewertet. Die Bodengütekarte weist hier 24 bis 30 Bodenpunkte aus, was auch für eine Grenzflur niedrig ist. In der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg² wurde die Fläche als Vorbehaltsflur II, Wertstufe III bewertet.

Da das Areal bereits von Bebauung umgeben und im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche enthalten ist, erfolgt trotz der geringfügigen Darstellung als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz eine Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke.

² <https://lel.landwirtschaft-bw.de/pb/Lde/Startseite/Unsere+Themen/Geofachdaten+Flurbilanz+2022>

1.5.2 Regionalplanfortschreibung

Bis zum Inkrafttreten der Gesamtfortschreibung des Regionalplans gelten die Darstellungen des Regionalplans 2010.

Die Raumnutzungskarte der Regionalplanfortschreibung in der aktuellsten Fassung stellt den östlichen Bereich als bestehende Siedlungsfläche und den westlichen Bereich als Gebiete für die Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3) sowie als Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2) dar.



Auszug aus der Raumnutzungskarte, die vom Regionalverband in seiner Sitzung vom 15. September für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens für die 2. Anhörung zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2035 für die Region Ostwürttemberg beschlossen wurde
Geltungsbereich = Rote Markierung

1.5.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen. Die Planungen des Bundes werden über Landes- / Regionalplanung konkretisiert. Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Dort sind Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Eine Betroffenheit dieser Darstellungen liegt im Bereich der Planung nicht vor. Es wird auch davon ausgegangen, dass solche Darstellungen zukünftig nicht inmitten im Bereich der Planung dargestellt werden, sondern vielmehr im Bereich von Risikoflächen wie bspw. in festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder HQ-100 Flächen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und HQ-100 Gebiete sind nicht betroffen, ebenso keine HQ-Extrem Gebiete.

Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze der Ziffern I und II der Anlage³ der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)⁴ vom 19. August 2021, seit 1. Sept. 2021 in Kraft getreten, abgehandelt.

„B. Festlegungsteil

Bei den mit „Z“ gekennzeichneten Festlegungen handelt es sich um Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 ROG, bei den mit „G“ gekennzeichneten Festlegungen um Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 3 ROG.

³ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz) Anlage (zu § 1) Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Fundstelle: Anlageband zu BGBl. I 2021, Ausgabe 57 vom 25. August 2021, S. 1 - 35) (Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/brphvanl/anlage.html>)

⁴ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712) (Link: <https://www.gesetze-im-internet.de/brphv/BJNR371200021.html>)

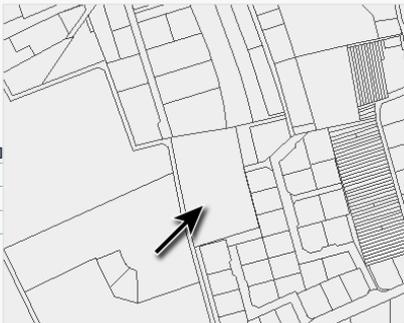
I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (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**.“

Information zu Überflutungsflächen und -tiefen			
Ost	592394		
Nord	5405019		
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)			
Gemeinde	Neresheim		
Kreis	Ostalbkreis		
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Stuttgart		
Gewässereinzugsgebiet	Egau oh. Heintentalgraben		
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NNH]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	X	-	-

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.



Quelle: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage⁵

Der betreffenden Bereich befindet sich lt. Datenlage **nicht** in einem Gefahrenbereich (HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{extrem})

„1.1.2 (G) [...]“ Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.“

Betrifft **nicht** die Siedlungsentwicklung

„2. Klimawandel und -anpassung

1.2.1 (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**.“

Keine Daten verfügbar.

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Den Bauherren wird

⁵<https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=606082.990577265&y=5396736.526197157>

empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Bzgl. dem Umgang mit Niederschlagswasser wurden in der vorliegenden Planung ausreichend Maßnahmen getroffen.

„I.2.2 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.“

Betrifft nicht die Siedlungsentwicklung

„3. Grenzüberschreitende Koordinierung

I.3 (G) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.“

Betrifft nicht die Siedlungsentwicklung

„II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG“

§ 3 Nummer 13 WHG: § 3 Begriffsbestimmungen: „Einzugsgebiet: ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“

II.1.1 (G), II.1.2 (Z), II.1.3 (Z), II.1.4 (G)
s.o.: Keine Betroffenheit

II.1.5-7 (G)
nicht Gegenstand der Planung

1.6 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Baufläche des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der gesamträumlichen Betrachtung der planerisch-städtebaulichen Belange im Flächennutzungsplan und der Geringhaltung der regionalplanerischen schutzbedürftigen Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz (diese wären an anderer Stelle vollständig betroffen) ist für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot zum Flächensparen, Begründung für Umwandlung von Flächennutzungen) in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige bauliche Entwicklung, Erfüllung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds) wurden ebenfalls erfüllt. Das Gebiet schließt an bestehende Siedlungsflächen an. Das Anbindungsgebot ist damit erfüllt. Dazu kommt, dass an bestehende Erschließungsstraßen angeschlossen wird. Die Bebauung beansprucht keine geschützten Flächen bzw. gleicht die verbleibenden unvermeidlichen Beeinträchtigungen aus.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich. Das Gebiet beinhaltet die

Flurstücke 103/6, 717/1, 717/2 und 717/3 vollständig

und die Flurstücke 715, 715/9, 715/ 24, 715/25, 716 jeweils anteilig.

Es wird im Süden und Osten durch die bereits bestehenden Bebauungspläne „Großkuchener Weg Nord I und II“, im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche und im Norden durch den Bebauungsplan „Schindheck“ begrenzt.

3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: Google Earth)

3.1 Lage und Topographie

Das Gelände ist im relativ eben und fällt in Richtung Westen leicht ab, in diesem Bereich steigt das Gelände in Richtung Süden. Die Fläche liegt ca. zwischen 600 und 607 m ü. NN.

3.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Andere Nutzungen sind (bis auf eine kleine Fläche im Süden, auf der sich bereits eine Garage eines Grundstücks

befindet), innerhalb dieses Bereichs nicht vorhanden. Die genannte Fläche befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans und wurde in diese Planung mit einbezogen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.4 Vorhandener Baubestand

Auf der Fläche ist kein Baubestand vorhanden.

3.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet hat im Norden Anschluss an die Riesengebirgsstraße, im Osten an den Wacholderweg des benachbarten Bebauungsplans „Großkuchener Weg Nord II“ und im Süden an den Distelweg.

3.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist im Nordosten, Osten und Südosten von bestehender Wohnbebauung umgeben, im Nordwesten, Westen und Südwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

4. Erschließung und Verkehr

4.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Süden nach Norden über den Distelweg bis zur Riesengebirgsstraße mit einer Abzweigung nach Osten zum Wacholderweg. Die westlichen Grundstücke werden über eine Ringstraße erschlossen. Über eine Verbindung nach Süden kann das Gebiet erweitert werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

4.3 Fußgängerverkehr

Ein abgetrennter Gehweg ist entlang der Achse 1 zur Herstellung der Verbindung von Nord nach Süd geplant. Die neue Ringstraße (Achse 2) erhält aufgrund der voraussichtlich sehr geringen Verkehrsdichte keinen separaten Gehweg.

4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan verändert, jedoch nicht beeinträchtigt. Die Anfahrbarkeit der Flurstücke bleibt weiterhin möglich.

4.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Laut AKP-Überarbeitung vom 06.06.2014 sollte die Entsorgung des anfallenden Wassers in einem modifizierten Mischsystem mit Regenwasserbewirtschaftung erfolgen.

Laut derzeitigem Stand des Entwässerungskonzepts kommt jedoch ein Trennsystem mit zentralem Versickerungsbecken zur Anwendung. Für die Entwässerung des Baugebiets ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Auf die Beschreibung in Kapitel 6.6 der Begründung sei verwiesen.

4.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

4.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Bezeichnung: WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 (in der Fassung vom 14.08.1972) sind zu beachten.

Die Regenwasserbewirtschaftung mit kontrollierter Versickerung über eine ausreichend starke belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm) im geplanten Versickerungsbecken ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist mit Schreiben vom 22.11.2023 zudem darauf hin, *„dass es sich bei dem hier genutzten Grundwasserleiter um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter handelt. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.“*

Aus hydrogeologischer Sicht kann insbesondere aufgrund des geplanten Versickerungsbeckens im Westen des Plangebiets eine potentielle Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden.“

4.8 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann erweitert werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck auszugehen. Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen das DVGW Arbeitsblatt 555 und der § 13 Abs. 4 und der § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zisternen und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig.

4.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet. Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Elchingen vorhanden.

4.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist der Fachbereich Altlasten- und Bodenschutz des Landratsamtes Ostalbkreis zu verständigen (§ 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), § 23 (1) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

4.11 Sonstiges Versorgungsnetz

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet die Versorgungsträger so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Gebiet zur Deckung des Bedarfs für das Wohnen dient und damit es sich in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

5.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl 0,8. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

5.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Dies ermöglicht auch den Bau von Mehrfamilienhäusern.

5.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch ist der Bau von Grenzgaragen zulässig, was eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Damit Garagen nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken und die Sicht bei der Ausfahrt einschränken und um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein. Für Carports genügt ein Abstand von 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll in Elchingen verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine flächendeckend verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Daher wird für das WA1 festgesetzt, dass in jedem Einzelhaus maximal drei und in jeder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Für das WA2 sind die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hier gilt eine Obergrenze von 8 Wohnungen je Gebäude.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine ausreichende Dimensionierung der geplanten verkehrlichen Erschließung sichergestellt ist.

5.7 Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an Einmündungen mit Rechts-vor-links-Regelung sicherzustellen, dass herannahende, bevorrechtigte Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden. Auf privaten Grundstücken dürfen die dazu benötigten Flächen nicht durch Bebauung und Bepflanzung so genutzt werden, dass diese Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet ist. Die Ermittlung der Sichtfelder richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (RASt 06).

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche die Aufteilung in Fahrflächen, Gehflächen und Grünflächen vornehmen zu können, ist die Zufahrt zu den Grundstücken in den gekennzeichneten Bereichen untersagt.

5.8 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.

Im Bereich des Versickerungsbeckens wurden Festsetzungen zur Bewirtschaftung der Flächen formuliert, um diesen Bereich für Pflanzen und Tiere zu optimieren.

5.9 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes und als Verminderungsmaßnahme ist im Bereich des Versickerungsbeckens sowie auf Verkehrsgrünflächen ein Pflanzgebot zur Pflanzung von Einzelbäumen („pfg 1“) festgesetzt.

Das Pflanzgebot „pfg 2“ dient als Verminderungsmaßnahme und zur Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Das Pflanzgebot „pfg 3“ ist geplant als Verminderungsmaßnahme und der Ausformung einer Ortsrandeingrünung im Süden des Baugebiets zur freien Feldflur.

„Pfg 4“ setzt die Bepflanzung der Böschungen des Versickerungsbeckens fest. Hier wird jedoch keine flächendeckende Pflanzung angestrebt, sondern eine lockere Eingrünung angestrebt. Der Bereich des Böschungsfußes bzw. der Einstauzone soll dabei freigehalten werden.

5.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Ausbau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

5.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Fertigfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

5.12 Besondere bauliche Vorkehrungen

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Untergeschosse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

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

5.13 Gebäudehöhen

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Fertigfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

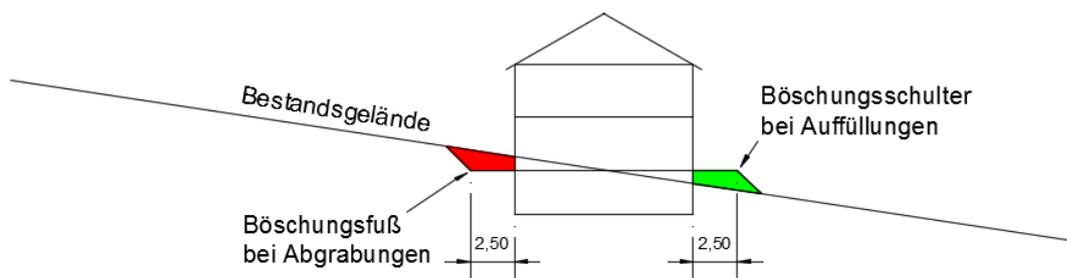
6.2 Einfriedigungen

Zur Unterstützung einer harmonischen Gestaltung des Straßenbildes sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient auch der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

6.3 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 1,0 m Höhe unzulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist (nachfolgende Skizze).



Das Maß für den Abstand der Böschung zum Gebäude muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

6.4 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. Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

6.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen mind. 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

6.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Ohne Gegenmaßnahmen wäre eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies würde bedeuten, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Zur Entlastung der Kanalsysteme und zum Erhalt der Grundwasserneubildung wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

6.7 Steingärten, Schotterflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Jedoch sind gem. § 21a NatSchG BW Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne der oben zitierten Norm.

Damit wird klargestellt, dass Schotter- und Kiesgärten mittlerweile unzulässig sind.

7. Sonstige Nutzung

Im Planbereich sind ausschließlich Wohn- und Verkehrsflächen (mit Gehwegen und Verkehrsgrünflächen), sowie private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Weitere Flächen, z.B. für öffentliche Einrichtungen, sind nicht erforderlich.

8. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	24912 m²	100,0 %
Wohnbaufläche (Nettobaufläche)	ca.	16442 m ²	66,0 %
Verkehrsfläche	ca.	2630 m ²	10,6 %
Gehweg	ca.	479 m ²	1,9 %
Verkehrsgrünfläche	ca.	256 m ²	1,0 %
Private Grünfläche (pfg3)	ca.	494 m ²	2,0 %
Öffentliche Grünfläche Versickerungsbecken	ca.	3360 m ²	13,5 %
Betriebsweg Versickerungsbecken	ca.	1029 m ²	4,1 %
Übrige öffentliche Grünfläche	ca.	190 m ²	0,8 %
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca.	32 m ²	0,1 %
<hr/>			
Parzellenzahl mit Einfamilienhäusern	ca.	22 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle (Einfamilienhaus)	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten Einfamilienhäuser	ca.	33 WE	
<hr/>			
Parzellenzahl mit Mehrfamilienhäusern	ca.	3 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle (Annahme)	ca.	8 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser	ca.	24 WE	
<hr/>			
zugrunde gelegte Belegungsdichte Einfamilienhäuser	ca.	2,3 EW/WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte Mehrfamilienhäuser	ca.	2 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)			
Einfamilienhäuser	ca.	76 EW	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)			
Mehrfamilienhäuser	ca.	48 EW	
Einwohnerzahl gesamt	ca.	124 EW	
<hr/>			
Bruttowohndichte ohne Versickerungsbecken	ca.	58 EW/ha	
Bruttowohndichte mit Versickerungsbecken	ca.	50 EW/ha	
<hr/>			
Nettowohndichte	ca.	75 EW/ha	

Betrachtungen zur Wohndichte:

Bei der Stadt Neresheim handelt es sich um ein Unterzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Unterzentren ein Orientierungswert von 70 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor.

Die oben dargestellte Dichtebetrachtung ist als Beispiel zu verstehen. Statt einer Bebauung mit Einzelhäusern können auf der Grundlage des Bebauungsplans auch Doppelhäuser realisiert werden, so dass eine deutlich höhere Bruttowohndichte erreicht werden kann. Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die Stellung und Lage der Gebäude gelten als Vorschlag und sind unverbindlich. Diese können jederzeit an den Bedarf angepasst und verkleinert werden.

Es ist auch zu beachten, dass das geplante Versickerungsbecken (3.403 m²) nicht bei der Berechnung berücksichtigt wurde. Selbst bei Berücksichtigung der Fläche des Beckens ergibt sich aufgrund der gewählten Parameter in der Statistik ein Wert von 50 EW/ha.

Auf Grundlage der im Plan dargestellten unverbindlichen Vorschläge zur Grundstücksaufteilung und Stellung der Gebäude ist bei einer maximalen Ausnutzung der Einzelhäuser (3 WE/Parzelle) und Mehrfamilienhäusern (8 WE/Parzelle) eine Bruttowohndichte von bis zu 93 EW/ha möglich (ohne die Fläche des Versickerungsbeckens). Bei Berücksichtigung der Fläche des Beckens ergibt sich aufgrund der gewählten Parameter in der Statistik ein Wert von 80 EW/ha.

Würden statt der Einfamilienhäuser auf jedes Grundstück ein Doppelhaus gebaut, wäre bei 1,0 WE/Doppelhaus eine Bruttowohndichte von 69 EW/ha erreicht (ohne die Fläche des Versickerungsbeckens). Bei Berücksichtigung der Fläche des Beckens ergibt sich aufgrund der gewählten Parameter in der Statistik ein Wert von 60 EW/ha.

9. Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Es wird auf den beiliegenden Umweltbericht (Verfasser: PLAN WERK STADT, Landschaftsarchitekt BDLA, Andreas Walter, Westhausen; Stand 14.10.2023 zum Bebauungsplan verwiesen.

Das Allgemeinverständliche Zusammenfassung dieses Umweltberichts lautet:

„Der geplante Geltungsbereich wird aktuell als Acker landwirtschaftlich bewirtschaftet. Zudem befindet er sich in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1.

Die Ausweisung des Baugebietes „Großkuchener Weg Nord III“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf lokale Populationen geschützter Arten zu erwarten.“

9.2 Ökologischer Ausgleich

Es wird auf die beiliegende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Verfasser: PLAN WERK STADT, Landschaftsarchitekt BDLA, Andreas Walter, Westhausen; Stand 14.10.2023 zum Bebauungsplan verwiesen.

9.3 Artenschutz

Es wird auf die beiliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Verfasser: PLAN WERK STADT, Landschaftsarchitekt BDLA, Andreas Walter, Westhausen; Stand 11.08.2022 zum Bebauungsplan verwiesen.

9.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Nachfolgende Maßnahmen dienen zur Verminderung des Eingriffs und sind teilweise grundsätzlich zu beachten oder gelten allgemein als Empfehlung:

Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Durch die Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen, weil lange Erschließungswege vermieden werden können.

Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird in § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar.

Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Auch überschüssiger Oberboden soll auf dem Grundstück untergebracht und weiterverwendet werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden (zentrale Versickerungsmulde)
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
- breitflächige Versickerung der befestigten Flächen der Außenanlagen

Keine Verwendung von wassergefährdenden Materialien bei Bauarbeiten

Aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets ist insbesondere auf eingesetzten Baumaterialien zu achten. Diese dürfen keine auswaschbaren Stoffe enthalten (z. B. beschichtetes Kupfer, Zink und Bleibleche) die zu einer Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser führen könnten.

Fällmaßnahmen ausschließlich im Winter

Eine möglicherweise notwendige Fällung von Gehölzen soll in den Wintermonaten ausschließlich in der Zeit nach dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres erfolgen.

Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Lichtemissionen werden durch die Verwendung insektenfreundlichen LED-Leuchten vermindert. Dies ist vorteilhaft für nachtaktive Tiere, v.a. Insekten. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Zügige Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sollen zügig durchgeführt werden, damit die abiotischen Beeinflussungsfaktoren (z.B. Lärm und Staubentwicklung) nur in geringer Zeit den Naturhaushalt beeinträchtigen.

N:\Projekte\21050 Elchingen Großkuchener Weg Nord III\6-Bauleitplanung\Regelverfahren\1-Arbeit3_Endültige Planfassung\1_Text_Tabellen\B231214_Regelv_End.doc