

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Großkuchener Weg – Nord III – NEU“

Verfahrensvermerke und zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans
Gem. § 10a und § 6a BauGB

22.04.2024



Beil. IV zur Genehmigung
vom 13.06.2024 Nr.

Verfahrensvermerke
zum Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie zur
Änderung des Flächennutzungsplans „Großkuchener Weg – Nord III – NEU“

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	am 25.09.23	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange in öffentlicher Gemeinderatssitzung	am 25.09.23	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Aufruf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Nachrichtenblatt der Gemeinde	am 13.10.23	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	von 23.10.23	bis 24.11.23
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	am 19.10.23	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	von 23.10.23	bis 24.11.23
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in öffentlicher Gemeinderatssitzung	am 17.01.24	
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in öffentlicher Gemeinderatssitzung	am 17.01.24	
Aufruf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB im Nachrichtenblatt der Gemeinde	am 23.02.24	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt	von 26.02.24	bis 27.03.24
Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	am 22.02.24	
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	von 26.02.24	bis 27.03.24
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in öffentlicher Gemeinderatssitzung	am 22.04.24	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 22.04.24	
Als Satzungen zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am	30. April 2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Nachrichtenblatt der Gemeinde und damit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 10 (3) BauGB	am	
Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB	am	

Neresheim, den

.....
 (Häfele)
 Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung gem. §§ 6a und 10a BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am in Kraft getreten. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt (§§ 2, 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der wirksamen Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Fläche und Boden	Durch die Bebauung werden Flächen neu versiegelt. Auf diese Flächen geht der Boden mit all seinen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation sowie der Boden als Ertragsfläche für die Landwirtschaft) verloren. Zum Schutz des Bodens dienen die Festsetzungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Einschränkung von Kies-/ Splitt- und Schottergärten (gem. §21a NatSchG BW). Durch die Minimierungsmaßnahmen und geplanten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert. Ein Ausgleich wird Schutzgutübergreifend erreicht.
Wasser und Grundwasser	Durch die Bebauung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt. Dem wird jedoch durch die Festsetzungen z.B. zum Regenwasserrückhalt sowie durch die Anlage eines Versickerungsbeckens entgegengewirkt. Mit den Minimierungsmaßnahmen und geplanten Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser reduziert. Ein Ausgleich wird Schutzgutübergreifend erreicht.
Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)	Das geplante Baugebiet hat aufgrund der Lage nur geringen Einfluss auf das Lokalklima. Durch die geplante Bebauung als Wohnsiedlung ist mit einer Zunahme des

	Verkehrsaufkommens zu rechnen. Allerdings ist diese im Vergleich zu den bereits bestehenden Verkehrsbelastungen untergeordnet. Deshalb sind nur sehr geringe zusätzliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholung	Die angestrebten Durch- und Eingrünungen führen jedoch zu einer Einbindung in die bestehende Ortsrandsituation. Die „fingerartige“ Ausformung nach Westen ist auf die die Anlage des Versickerungsbeckens zurückzuführen. Dieses Becken wird sich nicht negativ auf die Ortsansicht auswirken, vielmehr wird es aufgrund der dort zu pflanzenden Gehölze zur Eingrünung beitragen. Aufgrund der topographischen Lage am Hang hat das Vorhaben nur eine sehr geringe Fernwirkung.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete	Durch das geplante Baugebiet gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Als Kompensationsmaßnahme werden eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets, Heckenpflanzungen, die extensive Nutzung des Versickerungsbeckens und als externe Ausgleichsmaßnahme Erweiterung eines Magerrasens durchgeführt. In Anbetracht der geplanten Kompensationsmaßnahmen, sind keine negativen Umweltauswirkungen, in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.
Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	Das Plangebiet ist einerseits umgeben von Wohnbauflächen (Norden, Osten und Süden), im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Insgesamt ist das Gebiet daher hinsichtlich Geräusch- und Luftemissionen vorbelastet. Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gebiet sind durch die Vorgaben des Lärmschutzes ausgeschlossen. Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.
Art und Menge der Abfälle (Beseitigung und Verwertung)	Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.
Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)	Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich
Kumulative Wirkungen	Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander:

Die geplante Versiegelung (Gebäude und Wegeflächen) haben wie dargestellt Einfluss auf mehrere Schutzgüter (Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild). Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend dargestellt. Weitere Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander sind im Augenblick nicht ersichtlich.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen

3. frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landratsamt Ostalbkreis</p> <p><u>Gewerbeaufsicht:</u></p> <p>Um Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, insbesondere Tabelle 1 (Abstände zu Immissionsorten) wird gebeten, um Lärmproblematiken im Wohngebiet durch Geräte wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen vorzubeugen. Während Bauausführung ist die AVV Baulärm und die dort festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u></p> <p>Nachweis ordnungsgemäßer Abwasserbeseitigung vor der Erschließung des Baugebiets, Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.</p> <p>Bitte um Korrektur im Textteil Nr. 2 Pkt. 8: „mod. Mischsystem“ statt „mod. Trennsystem“ und „ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung“ statt „ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung“.</p> <p>Anregung zur Aufnahme einer Passage in den Textteil, dass auf Dachflächen keine Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen betrieben werden dürfen, um im Fall einer Havarie Einwaschung wassergefährdender Stoffe in das Versickerungsbecken zu vermeiden.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz:</u></p> <p>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Schutzgut Boden ist vorzulegen.</p> <p>Beeinträchtigung bzw. Verlust des Schutzguts Bodens ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten.</p>	<p>Hinweise sind bereits im schriftlichen Teil des B-Plans (Ziff. II.7) enthalten und zu beachten.</p> <p>Entwässerungskonzept liegt bereits vor, wurde parallel zum B-Plan-Verfahren eingereicht, die wesentlichen Punkte sind im B-Plan eingearbeitet.</p> <p>Textstellen wurden korrigiert.</p> <p>Hinweis wurde in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Liegt mittlerweile vor.</p> <p>Liegt mittlerweile vor.</p>

Landwirtschaft:

Durch Vorhaben wird landwirtschaftliche Fläche dauerhaft entzogen, nach neuer Flurbilanz 2022 ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur II kategorisiert. Es handelt sich um landbauwürdige Böden, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Keine abschließende Stellungnahme möglich, da der Umweltbericht erst im Weiteren Verfahren erstellt wird, deshalb zunächst grundsätzliche Bedenken.

Müssen für Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sollten hierfür nur Flächen, die nach Flurbilanz 2022 Grenz- oder Untergrenzfluren sind, herangezogen werden. Zudem müssen Maßnahmen in den landwirtschaftlichen Produktionsablauf integrierbar sein.

Straßenverkehr:

Es wird auf Stellungnahme vom 15.09.2021 verwiesen.

Naturschutz:

Abschließende Stellungnahme auf Basis der eingereichten Unterlagen noch nicht möglich (Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fehlen).

Baurecht:

Hinsichtlich der Vermeidung von Schottergärten wird lediglich unter II. Nr. 6 ohne inhaltlich bestimmte Festsetzungen mit Verweis auf § 21a NatSchG BW eingegangen.

Begrünung von Privatgrundstücken lässt sich durch Pflanzgebote und -bindungen gezielt steuern.

Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bplans schließen Anlage von Schottergärten nicht vollständig aus, textliche Festsetzung könnte lauten:

„Die Anlage und Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, auch in Verbindung mit Folien ist unzulässig“.

Areal wird bereits von Bebauung umgeben und ist teilweise im FNP als Baufläche enthalten.

In der FNP-Änderung werden aber Wohnbauflächen wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Umweltbericht & Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegen vor.

Ca. 84% des Eingriffs können innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden, die übrigen 16% wurden über das Ökokonto der Stadt Neresheim ausgeglichen.

Wurde in der GR-Sitzung behandelt und entsprechend der Abwägungsvorlage in Unterlagen eingearbeitet.

Entsprechende Unterlagen liegen vor.

Schottergärten sind bereits gem. § 21a NatSchG BW unzulässig. Sowohl der Hinweis auf das geltende Gesetz als auch der Inhalt des Gesetzes ist im schriftlichen Teil des Bebauungsplans bereits enthalten.

Entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgeboten wurden im zeichnerischen und schriftlichen Teil des BPlans getroffen.

Regelungen des § 21a NatSchG BW in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO werden als ausreichend erachtet. An bisherigen Festsetzungen wurde festgehalten.

<p>Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Berechnung des absoluten Bedarfs: nicht pauschal 1/3 der Potentialflächen vom relativen Bedarf abziehen. Unterscheidung zw. Flächen im Gemeindebesitz (zu 100% abzuziehen) und Flächen im Privateigentum (zu 30% abzuziehen). Zusätzlich nachvollziehbare Darstellung der Baulücken mit Größe und Bebauungsstatus.</p> <p>Ausführungen hinsichtlich Bedarfsberechnung sollten weiter ergänzt und nachvollziehbar erläutert werden. Des Weiteren ist klarzustellen, ob es sich bei Wohnbaufläche unter 1.2.2.2 um einzige Außenbereichsreserve der Stadt Neresheim handelt.</p>	<p>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. Gem. nebenstehender Berechnung ergibt sich ein damit ein Potenzial (Innenentwicklung und Baulücken) von 1,54 ha:</p> <p>1,1 ha x 30% = 0,33 ha 3,22 ha x 30 % = 0,97 ha 0,24 x 100% = 0,24 ha</p> <p>Die Bedarfsbegründung wurde vertieft.</p>
<p>Regionalverband Ostwürttemberg</p> <p>BPlan und FNP-Änderung befinden sich zum Teil innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan 2010).</p> <p>Hinweis auf PS 3.2.2.1 (G): Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz. Handelt sich um Grundsatz der Raumordnung, muss in Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden.</p> <p>Angesichts geplanter 2 Vollgeschosse bei Mehrfamilienhäusern scheint Referenzwert unrealistisch.</p> <p>In der Regel: Bauplatzanzahl x Faktor 6 = Anzahl WE In diesem Fall: 3 Bauplätze x 6 = 18 WE Des Weiteren bei Einzel- und Doppelhäusern: Bauplatzanzahl x 1,3 In diesem Fall: 22 x 1,3 = 28,6 WE Durchschnittliche Belegungsdichte in Neresheim 2,2 EW pro WE, daraus ergeben sich ca. 103 Einwohner für das Baugebiet.</p> <p>Berechnung Siedlungsdichte: Bruttowohndichte des Plangebiets (41,2 EW/ha) unterschreitet festgelegte Bruttowohndichten (Regionalverband: 50 EW/ha,</p>	<p>Bereich nördlich des Plangebiets wurde in paralleler FNP-Änderung wieder als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Teilweise Lage im schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz wurde in Begründung dargestellt. Fläche wird dennoch in Anspruch genommen, weil Bedarf an Wohnbaufläche besteht.</p> <p>Gebäudehöhen so festgesetzt, dass Dachgeschosse bestmöglich ausgenutzt werden können. Bauplatzvergaberichtlinien Neresheim: Investor muss max. Anzahl an WE einhalten, ist bei Mehrfamiliengrundstücken mit 24 angegeben (3 Bauplätze x 8WE/Bauplatz).</p> <p>Bei Anwendung der genannten Kennzahlen des StaLa (Belegungsdichte von 2,2 EW/WE) und 1,3 EW/Bauplatz würde rechnerisch Bruttowohndichte von 52 EW/ha erreicht</p>

<p>Ministerium für Verkehr und Infrastruktur: 70 EW/ha). Genannte Dichten sollten eingehalten werden, bspw. Durch Verkleinerung der Parzellen.</p>	<p>(ohne Fläche des Versickerungsbeckens), mit Versickerungsbecken 45 EW/ha. Es ist zu erwarten, dass Belegungsdichte in Neubaugebieten höher ist als im Durchschnitt, da dort schwerpunktmäßig Familien wohnen werden. Zur Erhöhung der Wohndichte wurden Mehrfamilienhäuser ausgewiesen, zusätzlich ist Bau von Doppelhäusern möglich. <u>Die Bauflächenstatistik bleibt unverändert.</u></p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg (LGRB)</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zur konkreten Planung beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Hinweis zum Grundwasserleiter: handelt sich um Karst- / Kluftgrundwasserleiter. In Abhängigkeit von Klüftung und Verkarstung können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten.</p> <p>Aufgrund des geplanten Versickerungsbeckens kann potentielle Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>BPlan wurde erneut ins Aufstellungsverfahren gebracht, die damaligen Hinweise bzgl. Geotechnik und Baugrund des LGRB wurden bereits in die Unterlagen aufgenommen.</p> <p>Hinweis wurde als solcher in Begründung aufgenommen.</p> <p>Hinweis wurde als solcher in Begründung aufgenommen.</p>
<p>Polizeipräsidium Aalen</p> <p>Grundsätzlich keine Bedenken, jedoch wäre aus Gründen der Sicherheit für den Fußgängerverkehr auch in der Ringstraße ein 1,50 m breiter Gehweg wünschenswert. Sollte Ringstraße verkehrsberuhigter Bereich sein, wird Markierung von Stellplätzen angeraten, da bei 5,50 m Straßenbreite das gewünschte Geschwindigkeitsniveau nicht eingehalten werden kann.</p>	<p>Betrifft die Erschließungsplanung.</p>
<p>Bundeswehr</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Zweckverband Landeswasserversorgung</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände, Bitte um Beteiligung der LW am</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Genehmigungsverfahren für das Entwässerungskonzept und insbesondere dem Bau des Versickerungsbeckens.	
---	--

Zweckverband Härtsfeld Albuch Wasserversorgung Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind nach der Wasserschutzgebietsverordnung im Plangebiet der Schutzzone III bei der Erschließung und der Bebauung zu beachten.	Kenntnisnahme.
--	----------------

4. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen

5. Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Folgende Gesichtspunkte wurden zusätzlich behandelt:

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Landratsamt Ostalbkreis</p> <p><u>Gewerbeaufsicht:</u> Zur früheren Stellungnahme keine weiteren Hinweise oder zu beachtende Fakten.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u> Dem BPlan wird fachtechnisch zugestimmt. Hinweis: Im Textteil unter Ziff. III. 6. aufgenommener Hinweis bei Ziff. I. 9. 1 ist auf Ziff. I. 10.1 zu aktualisieren.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz:</u> Dem BPlan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete:</u> Dem BPlan wird fachtechnisch zugestimmt. Hinweis auf Lage des Plangebiets in Zone III des WSG zum Schutz der Wasserfassungen „Im Egautal“ (WSG-Nr.: 135002).</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz:</u> Dem BPlan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur / Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren.</p> <p>Vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel.</p> <p>Berücksichtigung des bodenschutzrechtl. Eingriffs im Rahmen einer gesamt-naturschutzrechtl. Betrachtung ist möglich, muss mit der UNB abgestimmt werden.</p> <p>Erschließungsfläche weniger als 0,5 ha, somit Erstellung eines Bodenschutzkonzepts gem. § 2 Abs. 3 LBodSchAG nicht notwendig.</p>	<p>Wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits behandelt.</p> <p>Wurde korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Auf Lage des Plangebiets im WSG wird in Unterlagen hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt, Kompensationsmaßnahmen wurden formuliert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>UNB nimmt ebenfalls Stellung zum Sachverhalt und gibt Einverständnis zu Ausführungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p><u>Landwirtschaft:</u></p> <p>Es bestehen landwirtschaftliche Bedenken zum Bebauungsplan (Inanspruchnahme landwirtschaftl. Flächen, Lage im schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, Vorbehaltsflur II laut Flurbilanz 2022).</p> <p>Auftreten von Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke möglich; Hinweis, dass diese dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden sind.</p>	<p>Aktivierung der letzten nach FNP verfügbaren Wohnbaufläche in Elchingen, Zwar Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, jedoch gleichzeitige Umwandlung von bisherigen Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft (FNP).</p> <p>Hinweis wurde in schriftlichen Teil des Bplans aufgenommen.</p>
<p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung glaubhaft und nachvollziehbar, dem Ergebnis kann die UNB folgen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:</u></p> <p>Seitens der UNB besteht Einverständnis. Zum Ausgleich des planinternen Kompensationsdefizits wird Maßnahme „038 – Erweiterung eines Magerrasens“ zugeordnet. Maßnahme wurde mit UNB abgestimmt und 2021 im Ökokonto Neresheims eingebucht und umgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bitte um Zusendung eines aktuellen Auszugs aus dem Ökokonto Neresheim.</p>	<p>Wurde vorgelegt.</p>
<p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <p>Planinterne Maßnahme M2: Mahd <u>nicht</u> vor dem 01. Juni, Textteil Ziff. 10.5 ist zu korrigieren.</p> <p>Pfg 2: Ergänzung der Festsetzung: „Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten“.</p>	<p>Sachverhalt wurde im schriftlichen Teil korrigiert.</p> <p>Wurde im schriftlichen Teil ergänzt.</p>
<p><u>Vermessung, Geoinformation, Straßenverkehr:</u></p> <p>Keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>RP Stuttgart</p> <p>Keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u></p> <p>Hinsichtlich § 1 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 ROG: Erhebliche Prüfpflichten, insbesondere Starkregenereignisse betreffend, sowie die dort genannten Grundsätze, die in Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinweise bzgl. Starkregenereignissen bereits in Unterlagen enthalten, Ausführungen zum Bundesraumordnungsplan Hochwasser wurden in der Begründung unter Kap. 1.5.3 ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>RP Freiburg</p> <p><u>Geotechnik:</u></p> <p>Empfehlung zur Aufnahme aufgeführter geotechnischer Hinweise.</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Hinweis auf § 2 Abs. 3 LBodSchAG: Erstellung Bodenschutzkonzept bei Vorhaben, die auf unversiegelte / bauliche unveränderte Fläche >0,5 ha einwirken.</p> <p>Erstellung Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Bei mehr als 500 m³ Bodenüberschussmasse: Höchstmögliche Verwertung zur größtmöglichen Erhaltung der Bodenfunktionen.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Hinweis auf Lage im "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1" (LUBW-Nr.: 135-002).</p> <p>Hinweis auf Karst-/Kluftgrundwasserleiter bei genutztem Grundwasserleiter.</p> <p>Geplantes Versickerungsbecken: potentielle Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen.</p> <p><u>Bergbau:</u></p> <p>Planung liegt nicht in aktuellem Bergbaugebiet und ist nicht von Altbergbau oder künstlichen Hohlräumen betroffen.</p>	<p>Hinweis ist bereits im schriftlichen Teil enthalten. Der aktuelle Hinweis wurde durch den nebenstehenden Hinweis ersetzt (inhaltlich gleich, andere Formulierung).</p> <p>Hinweis bereits im schriftlichen Teil enthalten.</p> <p>Hinweis wurde in den schriftlichen Teil aufgenommen.</p> <p>Hinweis wurde in den schriftlichen Teil aufgenommen.</p> <p>Hinweis zur Lage des Plangebiets im WSG bereits im schriftlichen Teil enthalten.</p> <p>Hinweis bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>Hinweis bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<u>Geotopschutz:</u> Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
---	----------------

Regionalverband Ostwürttemberg Unzureichende Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte wird weiterhin als kritisch angesehen, Angesichts Minderung der Gesamtfläche um Fläche des Versickerungsbeckens und Festsetzung der Mehrfamilienhäuser wird Planung grundsätzlich und in Ausnahme mitgetragen. Geplante 8 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus sind in der Umsetzung einzuhalten.	Laut Regionalplan ist für Neresheim als Unterzentrum Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgesehen, diese Dichte wird gem. Begründung Kap. 8 auch unter Berücksichtigung des Versickerungsbeckens erreicht. Ist laut Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Neresheim einzuhalten (Investor muss max. Anzahl an Wohneinheiten einhalten).
---	---

Polizeipräsidium Aalen Grundsätzlich keine Bedenken gegen vorgelegte Planung. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für Fußgänger ist 2 m breiter Gehweg wünschenswert.	Gehwegbreite orientiert sich an umliegenden Gebieten und wurde beibehalten.
--	---

6. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Abwägungskriterien
Aufgrund von einer geplanten Entwicklung am Standort wurden Planungsalternativen hinsichtlich der genutzten Fläche nicht geprüft.	Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit der möglichen Nutzung und der vorgesehenen Planungen.

Aufgestellt: 10.04.2024

Neresheim, den 30. April 2024

.....
(Häfele)
Bürgermeister