



## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Taläcker" in Kösing**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

Anerkannt: Neresheim, 23.10.2023

---

Häfele, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 28.06.2023/23.10.2023

Projekt: NR2202 / 667781  
Bearbeiter/in: GE

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

**stadtlandingenieure**

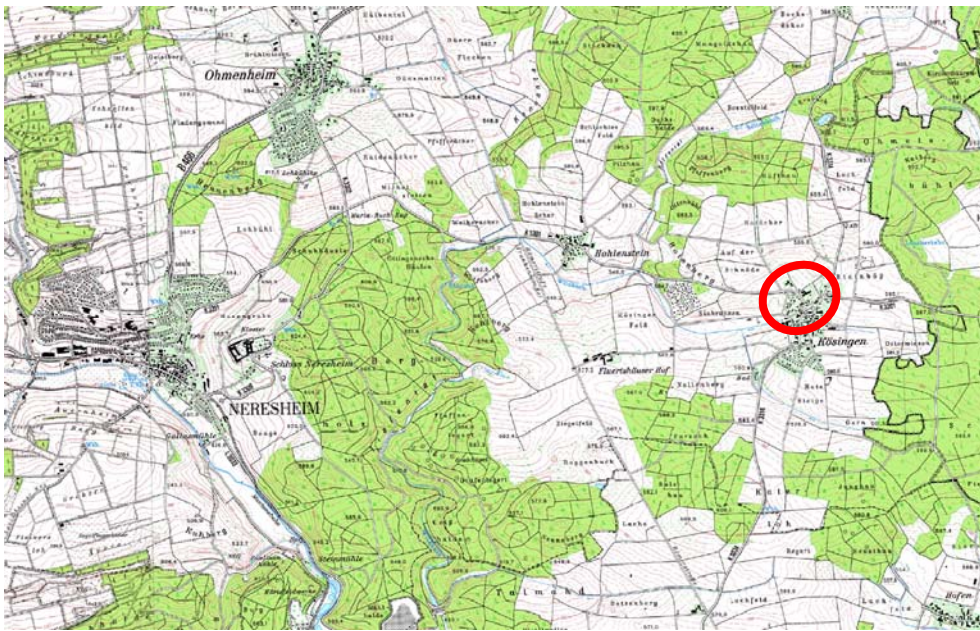
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Angaben zur Stadt Neresheim</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung</b> .....	<b>4</b>
2.1. Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.2. Begründung des Bedarfes .....	6
<b>3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	7
3.2. Regionalplan .....	7
3.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
3.4. Bebauungspläne (BPL) .....	8
3.5. Schutzgebiete .....	9
<b>4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes</b> .....	<b>9</b>
4.1. Lage im Raum .....	9
4.2. Geltungsbereich .....	9
4.3. Nutzungen im Plangebiet .....	10
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebietes .....	10
4.5. Geologie .....	10
4.6. Altlasten .....	10
4.7. Grund- und Oberflächenwasser .....	11
4.7.1. Grundwasser .....	11
4.7.2. Oberflächenwasser .....	11
4.8. Erschließung .....	11
4.9. Ver- und Entsorgung .....	11
4.10. Land- und Forstwirtschaft .....	11
<b>5. Städtebauliche Planung und Gestaltung</b> .....	<b>11</b>
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung .....	11
5.2. Immissionsschutz .....	12
5.3. Erschließung .....	13
5.4. Ver- und Entsorgung .....	13
5.4.1. Wasserversorgung .....	13
5.4.2. Stromversorgung .....	13
5.4.3. Telekommunikation .....	13
5.4.4. Entsorgung .....	13
5.5. Land- und Forstwirtschaft .....	14
5.6. Grün- und Freiraumkonzept .....	14
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>14</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	14
6.1.1. Dörfliches Wohngebiet .....	14

6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3.	Bauweise.....	14
6.4.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	14
6.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.6.	Nebenanlagen.....	15
6.6.1.	Stellplätze, Garagen und Carports.....	15
6.6.2.	Sonstige Nebenanlagen .....	15
6.7.	Verkehrsflächen.....	15
6.7.1.	Straßenverkehrsfläche.....	15
6.7.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	16
6.8.	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	16
6.9.	Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen.....	16
6.10.	Grünflächen .....	16
6.10.1.	öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz .....	16
6.10.2.	private Grünflächen .....	16
6.11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
6.11.1.	Befestigte Flächen.....	17
6.11.2.	Regenwasserbehandlung.....	17
6.11.3.	Außenbeleuchtung.....	17
6.11.4.	Rodungszeiten.....	17
6.12.	Pflanzgebot .....	17
6.12.1.	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken .....	17
6.12.2.	Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche.....	17
6.12.3.	Dachbegrünung.....	18
6.13.	Pflanzbindung .....	18
6.14.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	18
6.15.	Mit Leitungen zu belastende Flächen.....	18
<b>7.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen .....	19
7.1.1.	Dachform, Dachneigung .....	19
7.1.2.	Dachaufbauten .....	19
7.1.3.	Dachdeckung .....	19
7.1.4.	Äußere Gestaltung.....	19
7.2.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen... 19	
7.2.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	19
7.2.2.	Einfriedungen .....	20
7.3.	Stellplätze und Garagen.....	20
7.4.	Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken .....	20

7.5. Regenwasserrückhaltung .....	20
7.6. Ordnungswidrigkeiten .....	20
<b>8. Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



### 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, Köisingen und Schweindorf.

Die Stadt grenzt im Norden an die Stadt Bopfingen und die Gemeinde Riesbürg, im Osten an die bayerischen Gemeinden Nördlingen, Ederheim und Forheim, im Süden an Dischingen, Nattheim und die Stadt Heidenheim an der Brenz und im Westen an die Kreisstadt Aalen.

Die Stadt Neresheim mit Ortsteilen zählt derzeit insgesamt rund 8.030 Einwohner (Stand 31.12.2020, stat. Landesamt), davon 553 im Ortsteil Köisingen.

Nach der Strukturkarte des Regionalverbands Ostwürttemberg handelt es sich um ein Unterzentrum und einen Siedlungsbereich zentraler Orte sowie um einen Erholungsort.

### 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND BEDARFSBEGRIINDUNG

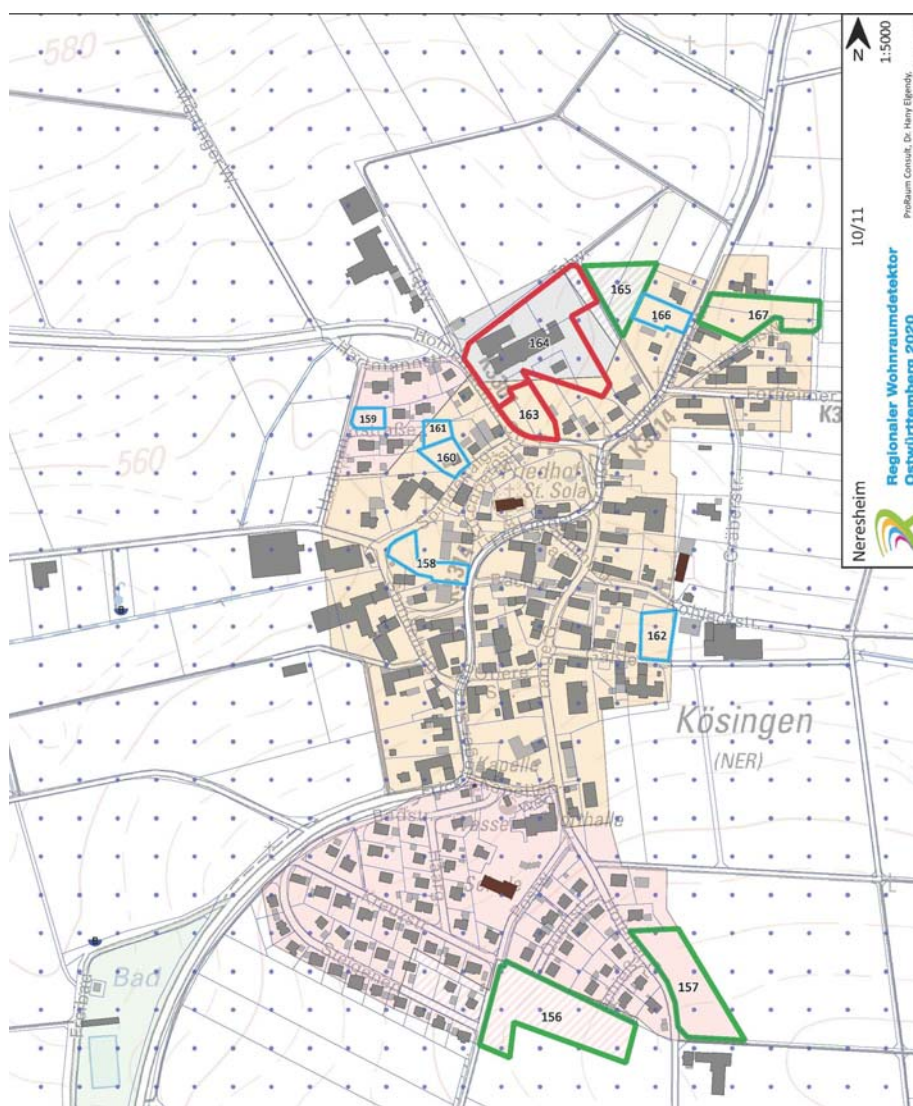
#### 2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Neresheim möchte die innerörtliche Gewerbebrache des Geländes der ehemaligen Sargfabrik in Köisingen städtebaulich entwickeln. Ziel der Stadt ist es, die derzeit brachliegende Gewerbefläche als dörfliches Wohngebiet zu nutzen, um der großen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden und die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzungen in einem dorftypischen Rahmen zu ermöglichen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche am nördlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 1,36 ha. Die Fläche wurde gewerblich als Sargfabrik mit Sägewerk genutzt, die alten Fabrikgebäude wurden im Jahr 2021 bereits abgebrochen. Der Standort ist im Altlastenkatasters des Ostalbkreises als Altstandort kartiert.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben, 2014 und 2017 überarbeitet und 2020 nochmals aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Die vorliegende Plangebietsfläche wurde im Rahmen dieser Studie als Innenentwicklungspotential erhoben:

Auszug Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020



ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy, Karlsruhe

Da die Fläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und für einen Teilbereich auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist, soll für die geplante dörfliche Nutzung (Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe) der Bebauungsplan „Taläcker“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt,

- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

## 2.2. Begründung des Bedarfes

Der Stadt Neresheim liegen aktuell insgesamt 162 Bauanfragen vor. Gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien, die am 25. April 2022 vom Gemeinderat beschlossen wurden, werden für jeden Teilort für zukünftige Wohngebiete und zudem für einzelne Wohnbaugrundstücke außerhalb der aktuellen Wohngebiete separate Interessentenlisten geführt. Demzufolge liegen aktuell (Stand 16.02.2023) für den Teilort Kössingen 8 Bauanfragen vor. Die Anfragen wurden bei der Gemeinde gestellt, ohne dass das Baugebiet beworben wurde.

Neben dem vordringlichen Ziel der Stadt Neresheim, die Gewerbebrache der ehemaligen Sargfabrik zu beseitigen und die innerörtliche Entwicklung des Teilortes Kössingen voranzutreiben, ergibt sich für jede Gemeinde ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung. Diese errechnet sich Anhand eines fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ<sub>1</sub>), der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ<sub>2</sub>) und dem raumordnerischen Orientierungswert der Einwohnerdichte (50 EW/ha).

### Berechnungsmethode:

Der fiktive Einwohnerzuwachs EZ<sub>1</sub> wird Auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. in einem Zeitraum von 15 Jahren ausgegangen.

$$\frac{553 \text{ EW (Stand 2020)} \times 0,3 \times 15}{100} = 23,99 \text{ EW}$$

Für Kössingen ergibt sich hierbei ein Einwohnerzuwachs von 24 EW.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ<sub>2</sub> wird auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg errechnet. Diese ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Zieljahr der Planung wird das Jahr 2026 angenommen.

Jahr	Stadt Neresheim	Kössingen	Anteil
2020	7.991 EW	553 EW	ca. 7 %
2026	8.068 EW	565 EW	

$$EZ_2 = 565 \text{ EW} - 553 \text{ EW} = 12 \text{ EW}$$

Für Kösing ergibt sich hierbei eine prognostizierte Einwohnerentwicklung von 12 EW und somit insgesamt ein Einwohnerzuwachs von 36 EW.

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem ermittelten Einwohnerzuwachs und dem Orientierungswert zur Bruttowohnmindstdichte. Als Orientierungswert wird eine Dichte von 50 EW/ha angenommen.

$$\frac{36 \text{ EW}}{50 \text{ EW/ha}} = 0,72 \text{ ha}$$

Demnach kann für Kösing, ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im Umfeld, mit einem relativen Wohnflächenbedarf von 0,72 ha ausgegangen werden.

Durch die Revitalisierung der ca. 1,36 ha großen Brachfläche kann der errechnete Bedarf von 0,72 ha in Kösing gedeckt werden. Aufgrund der Topographie, des Zuschnitts sowie der Lage des Plangebiets kann eine Entwicklung der Brachfläche nur im Gesamten erfolgen, eine abschnittsweise Entwicklung in Bauabschnitten wäre nicht wirtschaftlich. Daher wird eine Überschreitung des errechneten Bedarfs als vertretbar angesehen, zumal mit der Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets neben Flächen für die Wohnnutzung auch Flächen für Gewerbe und Nebenerwerbslandwirtschaft bereitgestellt werden.

### **3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Taläcker“ ist ein Plansatz 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 Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

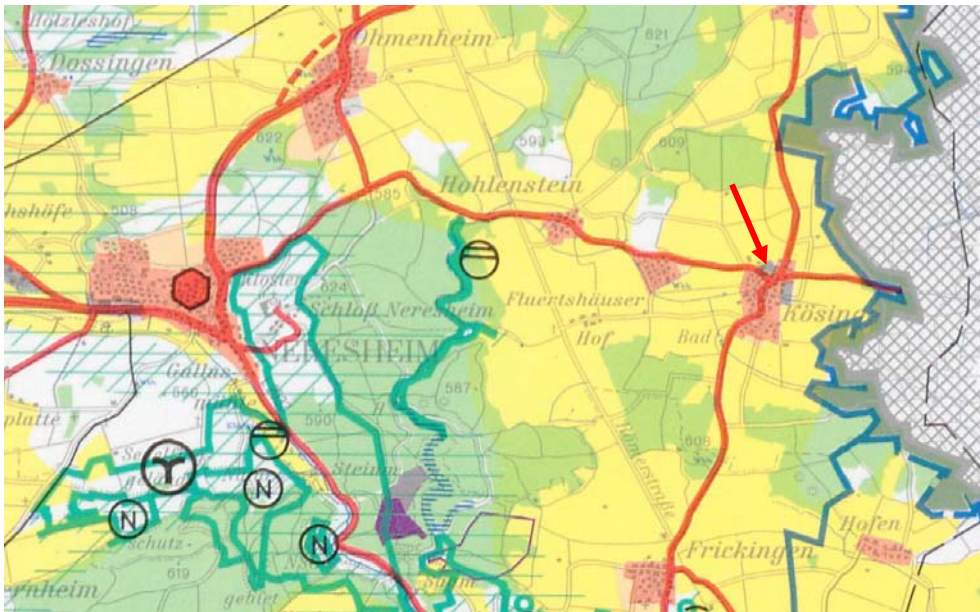
Durch die Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden Gewerbefläche kann dem Plansatz entsprochen werden.

#### **3.2. Regionalplan**

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



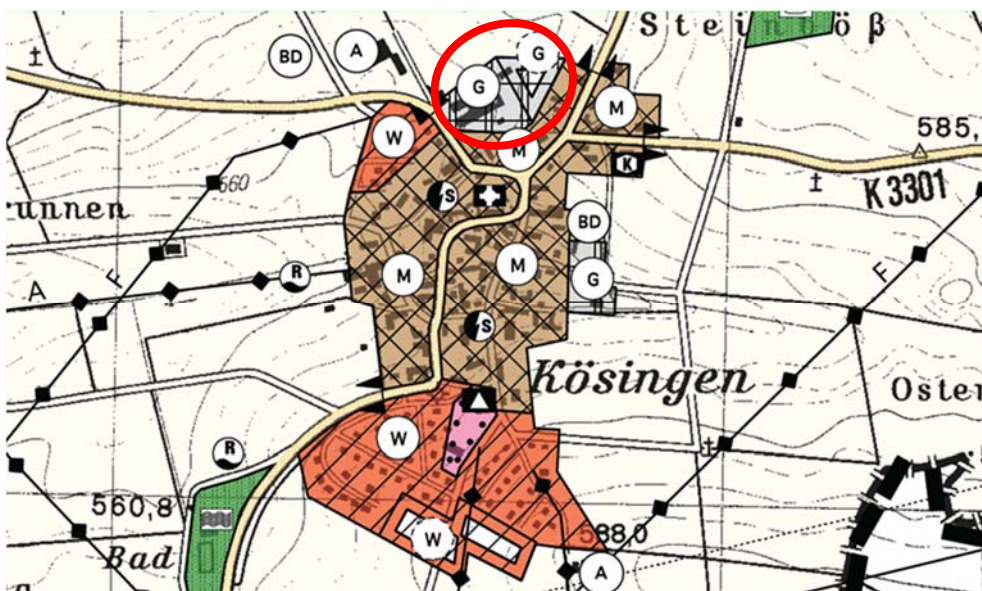
Auszug Regionalplan 2010 (Raumnutzungskarte)



**3.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche dargestellt.

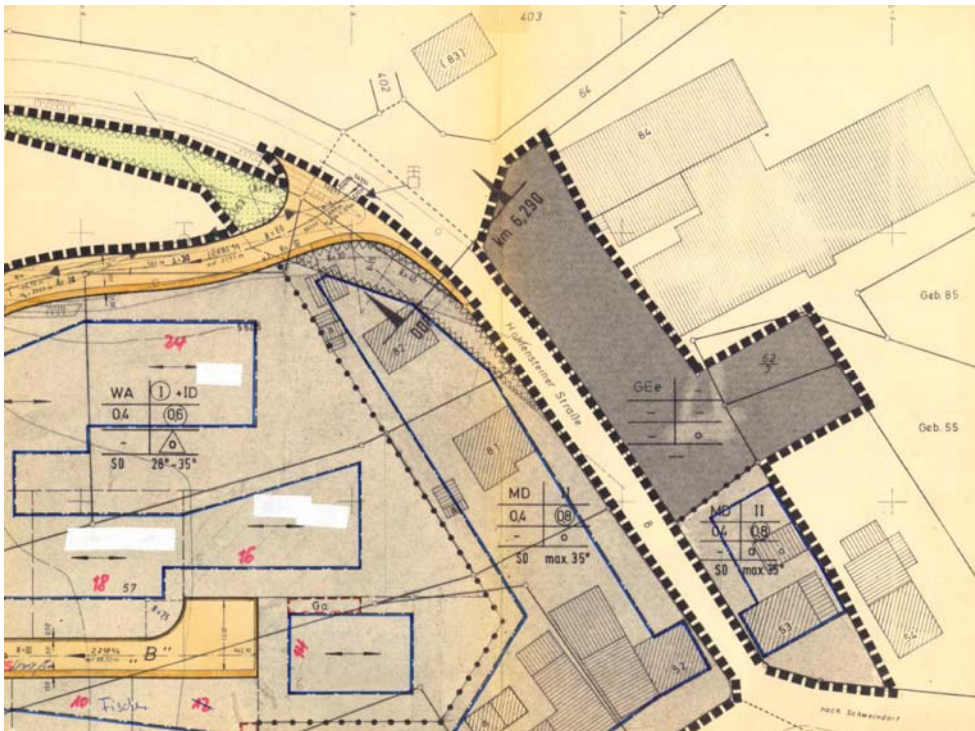
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



**3.4. Bebauungspläne (BPL)**

Für das Plangebiet besteht teilweise ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Schlosswiesen I, in Kraft getreten am 07.02.1976), der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schlosswiesen I“



### 3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, nach § 30 NatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

## 4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

### 4.1. Lage im Raum

Das gesamte Stadtgebiet Neresheim liegt im Naturraum „Albuch und Härtsfeld“. Der Stadtteil Köisingen liegt östlich der Stadt Neresheim nahe an der Grenze zu Bayern. An die benachbarten Stadtteile, Ortsschaften sowie auch an die Stadt Neresheim ist Köisingen in Ost-West-Richtung durch die K 3301 angebunden, in Nord-Süd-Richtung durch die K3314. Das Plangebiet am nördlichen Rand liegt direkt angrenzend bzw. sehr nah an diesen Verbindungsachsen.

### 4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 13.655 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 62, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 63, 63/1 und 63/5.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch das Flurstück 8 (Hohlensteiner Straße),
- im Norden durch das Flurstück 64 (Talweg),
- im Osten durch die Flurstücke 62/5 und 65 (Weg),

im Süden durch die Flurstücke 10, 62/5, 63/2 und 63/4.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 26.09.2022) begrenzt.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Neresheim, lediglich die Flurstücke 62/3, 63 und 63/1 befinden sich in Privateigentum.

#### **4.3. Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt. Die Gebäude wurden bereits abgebrochen und das Plangebiet liegt derzeit brach, die ehemaligen Gebäude wurden bereits zurückgebaut. Im Gebiet befindet sich ein Wohnhaus, das noch seitens der Stadt Neresheim vermietet ist. Dieses wird erhalten. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet einige Gartengrundstücke. Das Plangebiet ist mäßig nach Nordwesten geneigt.

#### **4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Im Nordwesten und Nordosten wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt, im Osten und Süden schließt Mischbebauung an.

#### **4.5. Geologie**

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich der Oberjura-Massenkalk-Formation sowie tertiärer Bunter Breckzie, welche teilweise von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Geotope sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### **4.6. Altlasten**

Im Plangebiet ist nach Aussage des LRA Ostalbkreis -GB Wasserwirtschaft der Altstandort AS Talweg 2 betroffen. Bei der früheren Nutzung handelt es sich um ein Sägewerk und die Sargfabrik.

Südwestlich angrenzend liegt ein zweiter Altstandort AS Schweindorfer Straße 3. Die Fläche wurde früher durch Kfz-Gewerbe und Tankstelle genutzt.

Die beiden Standorte sind aufgrund der Ergebnisse einer orientierenden Untersuchung in B = Belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass keine Gefährdung für ein Schutzgut vorliegt, allerdings muss damit gerechnet werden, dass entsorgungsrelevantes Bodenmaterial angegriffen wird.

## **4.7. Grund- und Oberflächenwasser**

### **4.7.1. Grundwasser**

Der Stadtteil Kössingen 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.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann in-filtrierendes 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.

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Der Ortsteil Kössingen befindet sich wie der überwiegende Teil des Gemeindegebietes in der hydrogeologischen Einheit Oberjura (GWL).

### **4.7.2. Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

## **4.8. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Hohlensteiner Straße.

## **4.9. Ver- und Entsorgung**

Übergeordnete Leitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es bestehen die Hausanschlüsse der ehemaligen Sargfabrik.

## **4.10. Land- und Forstwirtschaft**

Waldflächen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Flächen werden aufgrund der ehemaligen Bebauung auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

# **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG**

## **5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Im Ortsteil Kössingen sollen Flächen zur Eigenentwicklung aktiviert und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden. Dabei soll ausdrücklich auch die Realisierung verträglicher gewerblicher Nutzungen in einem „dorftypischen“ Rahmen ermöglicht werden. Daher soll die Brachfläche bei der weiteren Planung dem

städtebaulichen Umfeld entsprechend überwiegend als dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5 BauNVO) ausgewiesen werden. Hierdurch soll eine dörfliche Bebauung mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung geschaffen und der bestehende Siedlungsbereich ergänzt werden.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm sowie um den Gebietscharakter zu wahren, werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (nicht Nebenerwerbsbetriebe) ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb des Gebietes angedacht.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie eines Pflanzgebotes entlang des nördlichen Plangebietsrandes sollen eine harmonische Abrundung des Ortes und eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

Der Flächennutzungsplan weist die Gewerbebrachfläche derzeit als Gewerbebaufläche aus, dieser ist im Zuge der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Beim Teilort Kösing handelt es sich um einen Ort ohne zentralörtliche Funktion, d.h. die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für nicht-zentrale Orte ein Orientierungswert von 50 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren und deren Teilorte im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor.

Durch die Erstellung der geplanten 16 Bauplätze kann dem Ziel einer flächensparenden Bebauung entsprochen werden. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- MDW: 16 Wohnbauplätze mit durchschnittlich 1,3 Wohneinheiten (WE)
- Belegungsdichte nach stat. Landesamt (Einwohner pro Wohnung) für die Gemeinde Neresheim mit 2,2
- Größe Geltungsbereich: 13.655 m<sup>2</sup>

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 21 WE und einer Belegungsdichte von 2,2 EW/Whg. von einer Einwohnerzahl von 46,2 Einwohner (EW) im neuen Gebiet ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (64,8 EW : 1,365 ha). Insgesamt kann im Gebiet eine Siedlungsdichte von 33,8 EW/ha erreicht werden.

Da die Flächen nicht nur dem Wohnen vorbehalten sind, sondern auch einen Beitrag für die Bereitstellung von Gewerbeflächen und zur nebenerwerblichen Landwirtschaft leisten, wird die insgesamt erreichte Bruttowohndichte als vertretbar angesehen.

## **5.2. Immissionsschutz**

In dörflichen Wohngebieten ist mit Beeinträchtigungen bzgl. der Landwirtschaft zu rechnen, zur Verdeutlichung wurde ein Hinweis in den Textlichen Festsetzungen

aufgenommen, dass mit „entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen“ zu rechnen ist.

Das Landwirtschaftsamt hat den Standort hinsichtlich Geruchsmissionen im Vorfeld untersucht. Die durchgeführte Kaltluftsimulation zeigt, dass das neue Baugebiet nicht tangiert wird. Die Geruchsausbreitung ist absolut geringfügig. Im zukünftigen Baugebiet kann es an 8-9 Tagen im Jahr zu landwirtschaftlichen Geruchsmissionen kommen. Dies ist im festgesetzten dörflichen Wohngebiet zulässig und verträglich. Als Abgrenzung zur benachbarten Landwirtschaft wurde eine private Grünfläche festgesetzt.

### **5.3. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Hohlensteiner Straße durch einen nach Nordosten verlaufenden Straßenstich mit Wendepalte und ohne Gehweg mit ca. 95 m Länge und einer Straßenbreite von 5,8 m (brutto) sowie zwei daran anschließende Wohnwege erschlossen. Außerdem ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrende an den Talweg vorgesehen.

Über die Hohlensteiner Straße ist das Plangebiet an die K3301 und damit an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

### **5.4. Ver- und Entsorgung**

#### **5.4.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Hohlensteiner Straße erfolgen.

#### **5.4.2. Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

#### **5.4.3. Telekommunikation**

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

#### **5.4.4. Entsorgung**

Als Entwässerungssystem ist ein modifiziertes Mischsystem vorgesehen. Dabei wird nur das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem Privatgrundstück separat gefasst, zurückgehalten, verdunstet und wo möglich versickert (z.B. mittels Retentionszisternen oder Regenwassermulden).

Die Einleitung der Drosselabläufe und Notüberläufe erfolgt, wo höhentechisch möglich, in einen separaten Regenwasserkanal, ansonsten in den Mischwasserkanal. Im südwestlichen Plangebiet ist aus topografischen Gründen die Verlegung eines Regenwasserkanals nicht möglich.

Der Regenwasser- und der Schmutzwasserkanal bzw. -anschluss befindet sich in der Hohlensteiner Straße. Die Ableitung erfolgt im Freispiegel.

Für einzelne Baugrundstücke ist die Entwässerung eines Kellergeschosses nicht im Freispiegel möglich. Aufgrund der Höhenlagen werden in den Hinweisen auch Rückstauklappen für den Mischwasserkanal und die Retentionseinrichtungen empfohlen.

## **5.5. Land- und Forstwirtschaft**

Von der Planung sind weder land- noch forstwirtschaftliche Flächen betroffen.

## **5.6. Grün- und Freiraumkonzept**

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind eine Eingrünung des Siedlungsrandes sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchzuführen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der geplanten Bebauung keine Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes erforderlich sind (vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 18.08.2022, PlanWerkStatt Andreas Walter, Westhausen).

## **6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1. Dörfliches Wohngebiet**

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur Realisierung einer flächensparenden Bauweise und gleichzeitig einer hohen Ausnutzung der Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### **6.3. Bauweise**

Es ist die Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, um die unter Punkt 6.1.1 aufgeführten Nutzungen zu ermöglichen.

### **6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhe wird im gesamten geplanten dörflichen Wohngebiet auf 9,0 m begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen.

Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

Die festgelegten Erdgeschoss-fertigfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um bei Berücksichtigung der Erschließungsplanung eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig, um den Bauherren den erforderlichen Spielraum bei der Planung zu geben.

Bei Ausbildung von Kellergeschossen muss beachtet werden, dass die Entwässerung evtl. nicht im Freispiegel erfolgen kann und eine Hebeanlage erforderlich wird.

## **6.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

## **6.6. Nebenanlagen**

### **6.6.1. Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings ist aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Gewährleistung von ausreichend Stellplatzflächen vor einer Garage oder einem Carport bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 6 m freizuhalten. Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrssicherheit sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

### **6.6.2. Sonstige Nebenanlagen**

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6.7. Verkehrsflächen**

### **6.7.1. Straßenverkehrsfläche**

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m (netto) 5,80m (brutto, inkl. Bordstein) auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) kann bei



einer Verkehrsbelastung unter 50 Kfz in der Spitzenstunde auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Dieser Empfehlung wird entsprochen. Das Plangebiet umfasst insgesamt 17 Bauplätze, sodass von einer geringen Verkehrsbelastung ausgegangen werden kann.

Die geplante Wendeanlage entspricht den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen 2006) und stellt den Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dar.

#### **6.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird eine direkte fußläufige Verbindung zur freien Landschaft geschaffen.

#### **6.8. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger sind im Lageplan Sichtfelder dargestellt und im Textteil entsprechend festgesetzt.

#### **6.9. Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen**

Für die Stromversorgung des Gebiets ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

#### **6.10. Grünflächen**

##### **6.10.1. öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Spielplatz**

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche soll ein Spielplatz für Kinder der näheren Umgebung errichtet werden. Zulässig sind daher lediglich die dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen, wie Spielgeräte, Bänke, Sandspielflächen und ähnliches.

##### **6.10.2. private Grünflächen**

Im Übergang des geplanten dörflichen Wohngebietes zur freien Landschaft sind private Grünflächen ausgewiesen, die zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild dienen. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig. Um einen harmonischen Übergang von der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft zu erreichen wird innerhalb dieser Grünflächen ein Pflanzgebot festgesetzt.

Die privaten Grünflächen auf den Flurstücken 62/3 und 63/5 werden als Gartenflächen genutzt und daher entsprechend festgesetzt.

## **6.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.11.1. Befestigte Flächen**

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für Zufahrten und PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

### **6.11.2. Regenwasserbehandlung**

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten bzw. Vorort zu versickern.

Im Rahmen einer naturverträglichen Beseitigung unverschmutzten Niederschlagswassers ist hierbei vorrangig eine ortsnahe Versickerung anzustreben. Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht umsetzbar sein, ist in einem weiteren Schritt der Bau einer naturnahen Retention mit gedrosseltem Ablauf, bspw. eine bewachsene Erdmulde, möglich (Nutzvolumen mind. 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche, Drosselwassermenge 0,15 l/s je 100m<sup>2</sup> Dachfläche). Auch die Umsetzung extensiv bepflanzter Gründächer mit Aufbaustärken von mind. 10 cm ist zu priorisieren. Eine unterirdische Retention über eine Zisterne sollte nur dann zur Ausführung kommen, wenn die naturnaheren Optionen aufgrund der individuellen Randbedingungen auf den einzelnen Grundstücken nicht umsetzbar sind.

### **6.11.3. Außenbeleuchtung**

Da vor allem nachtaktive Insekten durch helle Lichtquellen angezogen werden und durch Kollision oder Erschöpfung sterben, sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung (Amber-LED mit bernsteinfarbenem Licht) zu verwenden. Warmweißes, UV-freies Licht mit möglichst geringen Blauanteilen (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin) ist für den Menschen angenehm und lockt besonders wenig Insekten an.

### **6.11.4. Rodungszeiten**

Die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten für Gehölze werden zum Schutz von eventuell im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln als Festsetzung übernommen.

## **6.12. Pflanzgebot**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

### **6.12.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

### **6.12.2. Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche**

Durch die private Grünfläche soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische

Sträucher und Bäume zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

### **6.12.3. Dachbegrünung**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geeigneten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zu decken. Flachdächer und die flach geneigten Dächer bis 10 Grad müssen begrünt werden. Dies hat außer der Einbindung ins Landschaftsbild auch ökologische Vorteile im Hinblick auf Klima und Pufferung des Oberflächenwassers. Ab einer Substratstärke von 10 cm kann auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

### **6.13. Pflanzbindung**

Zur Sicherung bestehender Bäume entlang der Hohlensteiner Straße ist eine Pflanzbindung im Planteil eingetragen. Bei Verlust der Gehölze sind diese entsprechend zu ersetzen.

### **6.14. 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.

### **6.15. Mit Leitungen zu belastende Flächen**

Im Bereich der südlichen Bebauungsgrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der Stadt Neresheim festgesetzt. Eine Überbauung der Fläche ist nicht zulässig. Dieses dient der erforderlichen Verlegung des bestehenden Mischwasserkanals.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## **7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **7.1.1. Dachform, Dachneigung**

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung der Dächer zu lassen wurden keine Einschränkungen der Dachformen vorgenommen. Aus gestalterischen Gründen wurde die Dachneigung bei Pultdächern auf 20° beschränkt.

#### **7.1.2. Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

#### **7.1.3. Dachdeckung**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot, braun, rau oder anthrazit zu decken. Die flach geneigten Dächer müssen begrünt werden. Dies hat außer der Einbindung ins Landschaftsbild auch ökologische Vorteile im Hinblick auf Klima und Pufferung des Oberflächenwassers. Ab einer Substratstärke von 10 cm kann auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

#### **7.1.4. Äußere Gestaltung**

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

### **7.2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### **7.2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimi-

sche, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung zu minimieren sind Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

### **7.2.2. Einfriedungen**

Für die Einfriedung zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

### **7.3. Stellplätze und Garagen**

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen.

### **7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken**

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis zur festgesetzten EFH zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder Stützmauern mit max. 1 m Höhe erfolgen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

### **7.5. Regenwasserrückhaltung**

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

### **7.6. 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.

## **8. HINWEISE**

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

## 9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Die Flächen im Plangebiet waren überwiegend bereits bebaut. Bei Umsetzung der neu geplanten Bauvorhaben im Rahmen der Wiedernutzbachmachung kann bei Einhaltung des Rodungszeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eine Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (18.08.2022 PlanWerkStat Andreas Walter, Westhausen). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz. Bei den Begehungen konnten nur typische Arten der Kulturlandschafts- und Siedlungsrandbereiche festgestellt werden.

Auf der Fläche des geplanten Bauvorhabens konnten keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt werden. Die Fläche wird nur als Nahrungshabitat genutzt. Die in den angrenzenden Flächen (außerhalb des Bebauungsplangebietes) vermuteten Brutplätze (Heckenstrukturen und Gärten) bleiben erhalten. Deshalb ist eine Verschlechterung der im Untersuchungsraum vorkommenden Populationen durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Durch das geplante Bauvorhaben wird ein bestehendes Wohngebiet erweitert. Durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden zusätzliche Strukturen für die vorkommenden Allerweltsarten geschaffen.

Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Sollten für die Erschließung und Bebauung des Geländes noch einzelne Gehölze gerodet werden müssen, muss dies außerhalb der Brutsaison im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar erfolgen.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Dörfliches Wohngebiet (MWD)	ca.	11.057 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	1.121 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
Fußweg	ca.	87 m <sup>2</sup>
Parken	ca.	182 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	345 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung	Ca.	30 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca.	833 m <sup>2</sup>
<hr/> Gesamtes Plangebiet	ca.	13.655 m <sup>2</sup>