

**Bebauungsplan „Sohlhöhe IV“  
 Im Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB)**

Den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 17.11.2021 der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 25.10.2021 zugesandt. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.12.2021 wurde gebeten. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Planung im Zeitraum vom 29.11 bis 29.12.2021 öffentlich ausgelegt.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 1 Landratsamt Ostalbkreis (Schreiben vom 27.12.2021)		
A 1.1 Verkehrsinfrastruktur	Von o. g. Bebauungsplanverfahren sind die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
A 1.2 Umwelt- und Gewerbeaufsicht	<p><u>Gewerbeaufsicht</u></p> <p>das Bebauungsplangebiet welches als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll, befindet sich nördlich der Neresheimer Ortslage. Es grenzt im Osten, Süden und Westen an bereits bestehende Wohngebiete an. Nördlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und in ca. 150 m Entfernung befindet sich das Sportgelände des SV Neresheim.</p> <p>Das Nebeneinander von Wohnbebauung und Sport- und Freizeitanlagen wird mittlerweile aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht unproblematisch angesehen, häufen sich doch in den letzten Jahren die Beschwerden gegen den Lärm, der von solchen Anlagen ausgeht. In welcher Größenordnung sich die Geräuscheinwirkungen bewegen, kann nicht abgeschätzt</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Zur Beurteilung der Situation liegt die vorläufige Fassung eines Schallgutachtens vor. Danach werden die nordöstlichen Teile des Gebiets tagsüber mit Schallwerten zwischen 55 und 60 dB(A) beaufschlagt. Die nächtliche Belastung liegt deutlich innerhalb der Richtwerte. Mittelfristig ist im Umfeld die Umsetzung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung weiterer Wohngebiete geplant. Unter diesem Aspekt wären</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>werden, da dies im Wesentlichen davon abhängt, wie lang und mit welcher Intensität die Anlagen genutzt werden. Um Problemen vorzubeugen, empfehlen wir, auch im Hinblick auf weitere geplante Wohngebietserweiterungen in Richtung des Sportgeländes, eine schalltechnische Untersuchung durchführen zu lassen.</p> <p>Weiterhin möchten wir auf folgenden Sachverhalt hinweisen: Durch den zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.</p> <p>Außerdem sind im Rahmen der späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>dann Schallschutzmaßnahmen am Sportplatz auch zum Schutz der weiteren Gebiete ohnehin erforderlich.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans übernommen (Ziff. II.5.).</p>
<p>A 1.3 Wasserwirtschaft</p>	<p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. Das Plangebiet ist im neuen Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Neresheim enthalten. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Die bei Niederschlag anfallenden Dachwasser sind auf den einzelnen Grundstücken über die belebte/bewachsene Bodenzone breitflächig oder über eine Erd- bzw. Sickermulde mit ausreichend bemessenem Notüberlauf zu versickern.</p>	<p>Der Rückhalt des Regenwassers über entsprechende private Einrichtungen ist bereits im schriftlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die rückzuhaltende Wassermenge wird auf 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche festgesetzt (Ziff. III.6).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Ein- und Zufahrten sowie Stellplätze der einzelnen Grundstücke sind wasserdurchlässig/ sickerfähig herzustellen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p> <p><u>Altlasten und Bodenschutz</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>
A 1.4 Landwirtschaft	Wie aus vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist, soll der o. a. BBP nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Im rechtskräftigen FNP ist die hier überplante Fläche als Wohnbauerweiterungsgebiet ausgewiesen. Daher können die wegen des Flächenverbrauches zunächst grundsätzlich bestehenden Bedenken im vorliegenden Fall zurück gestellt werden.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
A 1.5 Geoinformation und Landentwicklung	Im Bebauungsplan fehlt die Angabe der Flurstücksnummern 390/44 und 390/47 der Gemarkung Neresheim und die Flurstücksnummer 401 ist nicht eindeutig lesbar. Außerdem fehlt die Lagebezeichnung „Sohlhöhe“ auf dem Flurstück 390/31 sowie die Lagebezeichnung „Graf-Stauffenberg-Straße“ auf dem Flurstück 391.	Wird ergänzt
A 1.6 Straßenverkehr	1. Es werden Bedenken hinsichtlich der langgezogenen öffentlichen Parkfläche und der damit verbundenen Restfahrbahnbreite von 3,80 m der im östlichen Bereich - von Süden nach Norden - verlaufenden Wohnstraße geäußert. Es könnte in diesem Bereich aufgrund des geringen Abstands zur Einmündung in die nördliche verlaufende Wohnstraße zu kritischen Verkehrssituationen kommen. Hier wäre es wünschenswert, die Parkfläche in	Die mit Baumbeeten kombinierten Parkplätze dienen der Verkehrsberuhigung und der Durchgrünung des Baugebiets. <u>Beschlussvorschlag:</u> Die angesprochenen Parkplätze werden etwas verkürzt und so verschoben, dass der Abstand zu den Einmündungen vergrößert wird.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>der Länge zu verkürzen und diese dann weiter in südliche Richtungen versetzt zu planen. Die im Nahbereich zu den Einmündungen geplanten öffentlichen Parkflächen sollten hinsichtlich Lage und Ausführung nochmals grundsätzlich überdacht werden. Die Nähe zu Einmündungsbereichen könnte zu Sichtbeeinträchtigungen und daraus resultierenden Verkehrsproblemen führen. Der Abstand zu den Einmündungsbereichen sollte mindestens 5 bzw. 8 m betragen und das erforderliche Sichtfeld nicht beeinträchtigen.</p> <p>2. Des Weiteren sind bei der Anlegung der vorgesehenen öffentlichen Parkplätze die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu beachten.</p> <p>3. Insgesamt wäre es wünschenswert, wenn die vorgesehenen Gehwege mit einem Hochbord von der Straßenfläche abgesetzt werden könnten.</p> <p>4. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollte planungsrechtlich an den jeweiligen Innenkurvenradien ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt werden.</p> <p>Zur Klarstellung der Vorrang-/Vorfahrtssituation sollte die Anbindung der einmündenden Feldwege im östlichen Bereich in die Erschließungsstraße über einen abgesenkten Bordstein erfolgen.</p>	<p>Die Richtlinien wurden beachtet.</p> <p>Die Verwendung bestimmter Bauteile übersteigt den möglichen Regelungsgehalt des Bebauungsplans und kann hier nicht festgesetzt werden.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Ein- und Ausfahrt wird an den Kurvenradien der Einmündungen untersagt.</p> <p>Die Verwendung bestimmter Bauteile übersteigt den möglichen Regelungsgehalt des Bebauungsplans und kann hier nicht festgesetzt werden.</p>
A 1.7 Naturschutz	<p>Überplant wird ein Ackergrundstück ohne ökologisch relevante Habitatstrukturen. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan nicht vorhanden.</p> <p>Es wird angeregt, die in den textlichen Festsetzungen definierten Durchgrünungsmaßnahmen (pfg 1 und pfg 2)</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Vorschriften zur Durchgrünung entsprechen denen in den benachbarten Bebauungsplänen. Bei einer Festlegung von</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>auszuweiten. Vermisst werden auch Vorgaben zur Dachbegrünung von Flachdächern.</p> <p>Selbstverständlich müssten inzwischen auch Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen im öffentlichen Raum sein. Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend zu ergänzen.</p> <p>Auch wenn die errechnete Bruttowohndichte mit 61 EW/ha den raumordnerischen Vorgaben theoretisch gerecht wird, wäre eine flächensparendere Planung jedoch möglich und zu begrüßen gewesen. Eine durchschnittliche Parzellengröße von mehr als 600 m<sup>2</sup> und die Beschränkung nur auf Einzel- und Doppelhäuser erscheint auch in Neresheim nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der im Umweltbericht unter Ziffer 10.3 verwiesenen artenschutzrechtlichen Prüfung abgegeben werden. Bestätigt sich hier, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt werden, bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Dachbegrünungen muss auch die Verpflichtung zur Installation von Fotovoltaikanlagen berücksichtigt werden.  <u>Beschlussvorschlag:</u> Es wird die Vorschrift neu in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen zu begrünen sind, soweit dies mit der bestehenden Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie vereinbar ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Es wird die Verpflichtung zur Verwendung von insektenfreundlicher LED-Beleuchtung in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>In die 600 m<sup>2</sup> Durchschnittsgröße sind auch Grundstücke für zwei Mehrfamilienhäuser eingerechnet. Diese Mehrfamilienhäuser benötigen naturgemäß ein etwas größeres Grundstück. Sie sind im baurechtlichen Sinn ebenfalls als Einzelhäuser zu betrachten. Den Vorgaben zum Flächensparen wurde hier in mehr als ausreichender Weise Rechnung getragen.  <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Planung wird in dieser Beziehung nicht verändert.</p> <p>Mittlerweile wurden die artenschutzrechtlichen Belange auf der Grundlage der vorhandenen Lebensräume geprüft. Nicht zuletzt durch den Erhalt der biotopgeschützten Hecke ist die Auslösung von Verbotstatbeständen nicht zu befürchten.</p>
A 1.8 Baurecht	<p><u>Unter Punkt 6 Nebenanlagen</u>  Nebenanlagen sollten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, da die Baufenster sehr großzügig zugeschnitten sind und Nebenanlagen nicht bis an die Verkehrsfläche heranrücken sollten.</p>	<p>Für Nebenanlagen wurde festgesetzt, dass ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.  <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird nicht geändert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Unter Satzung über die örtlichen Bauvorschriften</u></p> <p><u>Punkt 1 Äußere Gestaltung von Dächern</u>  Dachaufbauten sollten vom Ortsgang mindestens 1,5 m abgerückt werden. Die geforderte Abrückung der Dachaufbauten von der Traufe um mindestens 1,0 m, ist näher zu erläutern und kann bei entsprechenden Dachneigungen zu Problemen im Bereich der Brüstungshöhen der Fenster führen.  Dieser Punkt ist aus Sicht der Kreisbaumeisterstelle nochmals genau unter die Lupe zu nehmen und entsprechend festzulegen.</p>	<p>Die Traufe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und der Dachhaut. Diese Vorschrift gilt so auch für die benachbarten Bebauungspläne und dient der Sicherstellung eines gestalterischen Mindeststandards.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> An der Vorschrift wird festgehalten.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 2 Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur (Schreiben vom 10.12.2021)	Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen <b>entwickelten Bebauungsplan</b> . Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
A 2.1 Raumordnung	Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.	<p>§ 1 Abs. 3: Die Aufstellung ist erforderlich, um dem bestehenden Baubedarf nachzukommen. Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.</p> <p>§ 1 Abs. 4: Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>§ 1 Abs. 5: Die Planung erfolgt nachhaltig. Auf eine umweltschützende Bauweise wurde geachtet. Auf die entsprechenden Festsetzungen wird verwiesen.</p> <p>§1a Abs. 2: Mit Grund und Boden wurde sparsam und schonend umgegangen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u>: Die oben angeführten Sachverhalte werden in die Begründung aufgenommen, soweit noch nicht berücksichtigt.</p>
A 2.2 Hinweise	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen	Kenntnisnahme und Beachtung

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 3 Regionalverband Ostwürttemberg (Schreiben vom 10.12.2021)	Der Regionalverband Ostwürttemberg hat hierzu keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 4 Regierungs- präsidium Freiburg, LGRB (Schreiben vom 17.12.2021)		
A 4.1 Geotechnik	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation (Oberjura) sowie im nördlichen Randbereich von tertiären Impaktgesteinen der Bunten Brekzie.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird als solcher in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>



Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
A 4.2 Boden	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
A 4.3 Mineralische Rohstoffe	Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
A 4.4 Grundwasser	<p>Wie in den Antragsunterlagen dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets "Egautal" (LUBW-Nr. 135002) des Zweckverbands Landeswasserversorgung.</p> <p>Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Bereich oberflächennah auftretender Gesteine des Oberjuras ist gering (HGK Ostalb, Herausgeber Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - LGRB und Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002).</p> <p>Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.	
A 4.5 Bergbau	Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
A 4.6 Geotopschutz	Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
A 4.7 Allgemeine Hinweise	Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme und Beachtung

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>A 5 Große Kreisstadt Nördlingen (Schreiben vom 15.12.2021)</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Nördlingen als Nachbargemeinde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. In der Sitzung des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen am 14.12.2021 wurde der Bebauungsplan "Sohlhöhe IV" Neresheim behandelt und folgender Beschluss gefasst:</p> <p>„Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen bringt keine grundsätzlichen Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Sohlhöhe IV" der Stadt Neresheim vom 25.10.2021 vor.</p> <p>Im Sinne der Baukultur weist die Stadt Nördlingen auf folgendes hin: Die Festsetzung zur Dachform lässt im Bebauungsplan "Sohlhöhe IV" die unterschiedlichsten Dachformen wie z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach zu. Diese Vielfältigkeit der Dachformen wird negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zur Folge haben. Die Stadt Nördlingen regt an, im Sinne der Baukultur, die Festsetzung der unterschiedlichen Dachformen nochmals zu prüfen und wenn möglich zu vereinheitlichen.“</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Wohngebiete erweitert. Hinsichtlich der Dachform enthalten die benachbarten Bebauungspläne ähnliche Festsetzungen, so dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbilds kommen wird.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Festsetzungen werden beibehalten</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 6 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 25.11.2021)	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplanausschnitt ist beigefügt.</p> <p><i>-Lageplanausschnitt, siehe Originalstellungnahme-</i></p> <p>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 der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der unten genannten Postadresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie unsere neue Post- / Besucheradresse und unseren Posteingang für Bauleitplanungen</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 7 Zweckverband Landeswasserversorgung (Schreiben vom 24.11.2021)	<p>der Gemeinderat der Stadt Neresheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sohlhöhe IV“ in Neresheim beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Das Gelände liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Egautal für die Wasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.</p> <p>Das Plangebiet soll dezentral entwässert werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu fassen, zurückzuhalten, zu verdunsten und auf den Grundstücken über eine 30 cm mächtige belebte Bodenschicht zu versickert. Stellplätze und ähnliche Flächen sind wasserdurchlässig mit Gefälle in angrenzende Grünflächen zu befestigen. Unbeschichtete Metaldächer sind nicht</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>zulässig. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets der Wasserfassungen der Landeswasserversorgung im Egautal hingewiesen.</p> <p>Zum vorgelegten Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>A 8 TransnetBW GmbH (Schreiben vom 03.12.2021)</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sohlhöhe IV“ in Neresheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Da jedoch noch keine Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt wurden, bitten wir dennoch um weitere Beteiligung am Verfahren. Sollten planexterne Maßnahmen im Schutzstreifenbereich einer unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden, kann es zu vermeidbaren Konflikten kommen. Betrachten Sie diese Stellungnahme dementsprechend als vorläufig – basierend auf der derzeitigen Informationslage.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4). Artenschutzfachliche Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>A 9 Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention (Schreiben vom 07.12.2021)</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken aus kriminalpräventiver Sicht. Es ergehen die in der Anlage aufgeführten Empfehlungen.</p> <p>Anlage:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Es ergehen die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht:</p> <p>1. Schutz vor Einbruch Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.</p> <p>1.1. Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter <a href="http://www.polizei-beratung.de">www.polizei-beratung.de</a>.</p> <p>2. Abschussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Nachfolgende Empfehlungen werden als solche in die Begründung übernommen.</p> <p>Kennntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträgen zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 20.12.2021)	<p>bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens V-202-21-BBP weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Wird beachtet</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
A 11 Vodafone BW GmbH (Schreiben vom 27.12.2021)	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Betrifft die Bausauführung bei der Erschließung.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u>: Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

B. Privatpersonen:

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



Keine Anregungen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht (eingegangene Stellungnahmen ohne Einwendungen)	
Polizeipräsidium Aalen, Sachbereich Verkehr	Schreiben vom 17.11.2021
Stadt Heidenheim	Schreiben vom 17.11.2021
Gemeinde Nattheim	Schreiben vom 22.11.2021
Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen	Schreiben vom 22.11.2021
Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Schwäbisch Gmünd	Schreiben vom 24.11.2021
Gemeinde Riesbürg	Schreiben vom 01.12.2021
Netze ODR GmbH	Schreiben vom 03.12.2021
Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	Schreiben vom 07.12.2021
Stadt Bopfingen	Schreiben vom 17.12.2021
Handwerkskammer Ulm	Schreiben vom 27.12.2021
Leitungsauskunft BIL: Keine Betroffenheit	

Keine Stellungnahme wurde von folgenden Trägern öffentlicher Belange abgegeben	
Abwasser Zweckverband Härtsfeld	
Gemeinde Ederheim	
Gemeinde Forheim	
Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung und Landentwicklung Ostalbkreis / Landkreis Heidenheim	
Gemeinde Dischingen	
VG Ries	
Zweckverband Härtsfeld-Albuch Wasserversorgung	

Aufgestellt: Giengen, den 23.02.2022

G + H Ingenieurteam GmbH, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen

G:\DATEN\20xx086\Verfahren\_VE\A220321\_Abwägung\_VE.docx