

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

## **Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Sohlhöhe - Süd“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Ausgearbeitet:  
Heidenheim, den 13.09.2017  
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
[info@jung-part.de](mailto:info@jung-part.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	1
2.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren .....	2
3.	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	2
4.	Bestandssituation .....	2
4.1	Lage und Topographie .....	2
4.2	Nutzung .....	2
4.3	Eigentumsverhältnisse .....	2
4.4	Vorhandener Baubestand .....	2
4.5	Vorhandene Erschließungsstraßen .....	2
4.6	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	2
5.	Erschließung und Verkehr .....	3
5.1	Fließender Verkehr .....	3
5.2	Ruhender Verkehr.....	3
5.3	Fußgängerverkehr .....	3
5.4	Landwirtschaftlicher Verkehr .....	3
5.5	Abwasserbeseitigung .....	4
5.6	Hochwasserabfluss .....	4
5.7	Grundwasser.....	4
5.8	Wasserversorgung.....	4
5.9	Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	4
5.10	Altablagerungen.....	4
5.11	Sonstiges Versorgungsnetz .....	4
6.	Bauliche Nutzung .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse .....	5
6.3	Zahl der Vollgeschosse.....	5
6.4	Bauweise .....	5
6.5	Flächen für Garagen und Stellplätze .....	5
6.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen .....	6
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
6.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	6
6.9	Besondere bauliche Vorkehrungen .....	6
6.10	Gebäudehöhen .....	6
7.	Örtliche Bauvorschriften .....	6
7.1	Äußere Gestaltung von Dächern .....	6
7.2	Einfriedungen.....	7
7.3	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
7.4	Versorgungsleitungen .....	7
7.5	Außenantennen .....	7
7.6	Ableiten von Niederschlagswasser.....	7
8.	Sonstige Nutzung, Bruttowohndichte .....	7
8.1	Öffentliche Einrichtungen.....	7
8.2	Erschließungskosten, indirekte Folgekosten .....	7
8.3	Flächenstatistik .....	8

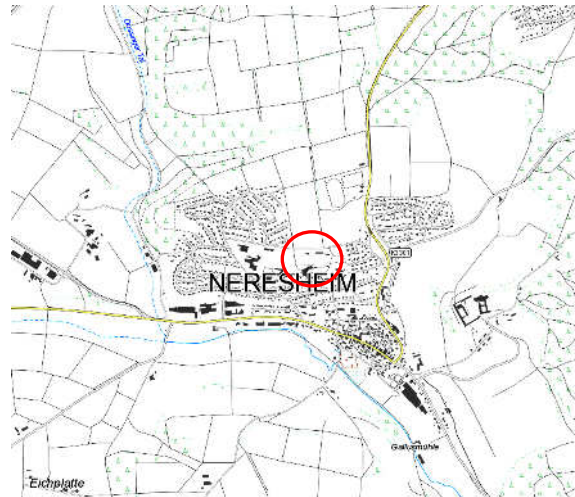
9.	Abwägungsbelange.....	9
9.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit .....	9
9.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	9
9.3	soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	9
9.4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau .....	9
9.5	Belange der Baukultur .....	9
9.6	Kirchen und Religionsgesellschaften.....	10
9.7	Belange der Wirtschaft und der Versorgung .....	10
9.8	Verkehrliche Belange und Mobilität .....	10
9.9	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.....	10
9.10	städtebauliches Entwicklungskonzept, sonstige städtebauliche Planungen .....	11
9.11	Hochwasserschutz .....	11
9.12	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel .....	11
9.13	Flüchtlinge und Asylbegehrende .....	11
10.	Belange der Umwelt.....	11
10.1	Umweltbericht .....	11
10.2	Ökologischer Ausgleich.....	13
10.3	Artenschutz.....	13

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das ehemalige Seniorenheim des Samariterstifts in Neresheim steht seit mehreren Jahren leer. Der kleine Park nördlich davon wird ebenfalls nicht mehr genutzt. Durch das jahrelange Brachliegen des Areals zeichnet sich ein städtebaulicher Missstand ab, denn die innerörtlichen Flächen bieten ein Potenzial für eine innerörtliche Entwicklung und können so einen Beitrag zur Vermeidung des Verbrauchs von land- oder forstwirtschaftlichen Außenbereichsflächen leisten. Dazu kommt, dass die kaum einsehbaren Bereiche einer Sozialkontrolle entzogen sind. Indiz hierfür sind unter anderem eingeworfene Fensterscheiben am angrenzenden Gebäude.

Derzeit wird von einem privaten Investor ein Konzept für eine nachhaltige Nachnutzung für beide Teilareale erarbeitet. Der vorliegende Bebauungsplan schafft dabei den städtebaulichen Rahmen für den nördlichen Teil der Siedlungsbrache.

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Samariterstift (letzte Deckblattänderung genehmigt am 09.02.1976). Für dieses Areal wurde ein „Sondergebiet“ festgesetzt. Als Nutzung wurde definiert: *„Das Sondergebiet dient ausschließlich der Alten- und Behindertenarbeit. Zugelassen sind alle baulichen Anlagen, die für die Alten- und Behindertenarbeit erforderlich sind.“*



Da eine zukünftige Nutzung für Wohnen oder für nicht störendes Gewerbe nicht von dieser Sondernutzung abgedeckt wird, ist die Änderung des Bebauungsplans zur Absicherung der geplanten Nutzungen erforderlich.

Ebenfalls Gegenstand der Änderung ist die Aufnahme der Straße zur Erschließung der neuen Gebäudestandorte.

Beide Nutzungsänderungen dienen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches der Reaktivierung innerörtlicher Potenziale. Nach § 1a BauGB soll *„mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

## 2. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren

Wie aus obenstehender Grafik (S. 1) deutlich wird, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet, das von Siedlungsnutzungen umschlossen ist.

Die überplante Fläche beträgt ca. 22.440 m<sup>2</sup>. Laut Flächenstatistik (Kap. 8) bleibt die überbaubare Grundfläche mit ca. 10.600 m<sup>2</sup> weit unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Auch bei Hinzurechnung des kürzlich beschlossenen Bebauungsplans „Ehemaliges Samariterstift, südwestlicher Teil“ wird der Wert nicht überschritten. Die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für das Gesamtareal der beiden Bebauungspläne ca. 16.300 m<sup>2</sup>.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den vorliegenden Bebauungsplan anzupassen sein.

## 3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt: im Norden und Osten durch bestehende Wohngebiete, im Süden durch das ehemalige Seniorenheim des Samariterstifts und im Westen durch bestehende Wohngrundstücke bzw. eine Schule.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt inmitten des Neresheimer Stadtgebiets nördlich des Ortskerns.

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 550 m und 558 m ü. NN, das Gelände ist nach Süden exponiert und weist ein mäßiges Gefälle auf.

### 4.2 Nutzung

Das geplante Mischgebiet wird derzeit nicht genutzt.

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im privaten Eigentum.

### 4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des geplanten Mischgebiets befinden sich derzeit keine Gebäude.

### 4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Gebiet hat im Norden Anschluss an die Graf-Stauffenberg-Straße und grenzt im Osten an die Wendeplatte am Ende der Straße Am Klosterblick an.

### 4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Osten und Norden sind als Wohngebiet ausgewiesen. Das Gebiet im Osten besteht seit mehreren Jahren; das Gebiet im Norden wurde kürzlich erschlossen und füllt sich im Moment mit neu gebauten Wohnhäusern. Südlich liegt das momentan in Sanierung befindliche ehemalige Seniorenwohnheim der Samariterstiftung. Im Westen liegen zwei Schulen.

## **5. Erschließung und Verkehr**

### **5.1 Fließender Verkehr**

Für den Bereich der geplanten Bebauung ist eine neue Erschließung erforderlich. Geplant ist der Anschluss im Norden an die Graf-Staufenberg-Straße und im Osten an den Klosterblick.

Die Straße wird mit einer geringen Breite von 4,50 ausgebaut. Dies soll in Kombination mit Verschwenkungen für eine weitgehende Beruhigung des Verkehrs sorgen. Die Breite reicht für Begegnungen zwischen PKW und PKW. Bei Begegnung von PKW und LKW kann der Platz vor den zukünftigen Parkplatzeinfahrten zusätzlichen Raum schaffen.

Die Begegnung zweier LKW wird selten sein. Auch für diesen Zweck werden Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Wendeplatte im Osten und im Bereich der Verschwenkungen möglich sein. Eine breitere Straße würde zum Parken von PKW animieren.

Die Verkehrsfläche wird ohne Definition einer Flächenaufteilung in die Planzeichnung eingetragen und beinhaltet Fahrbahnen, Verkehrsgrünflächen, Bankette und ggf. Fußwege). Die Darstellung der Aufteilung ist lediglich eine Möglichkeit der Ausführung und für den tatsächlichen Ausbau nicht verbindlich. Hier soll das Prinzip des Ausbaus beispielhaft dargestellt werden. Die Lage der Einengungen ist auch abhängig von den zukünftigen Grundstücks- bzw. Parkplatzeinfahrten und wird im Zuge der Ausführungsplanung überprüft.

Die Erschließungsstraße ist auf Tempo 30 km/h ausgelegt. Sie schließt rundum an bereits bestehende Tempo-30-Zonen an.

### **5.2 Ruhender Verkehr**

Für die Erschließungsstraße ist ein Parkverbot angestrebt. Dies ist bei der geplanten Breite rechtlich möglich.

Eine Regelung der Stellplätze je Wohneinheit erfolgt nicht. Es gilt die Landesbauordnung (§ 37 LBO).

### **5.3 Fußgängerverkehr**

Ein Gehweg wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Fußgänger werden im Mischverkehr auf der Straße geführt. Diese Lösung wurde in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landratsamts Ostalbkreis und der Polizeidirektion Aalen geplant.

Ein abgesetzter Gehweg wäre hier ausschließlich als Rundbord oder belageebene Abgrenzungen möglich, da aufgrund der nahen Behinderteneinrichtung des Samariterstifts eine möglichst weitgehende Barrierefreiheit geboten ist. In diesem Fall aber würde der Gehweg eine Sicherheit nur vortäuschen. Tatsächlich wäre in diesem Fall zu erwarten, dass zumindest ein Teil der Verkehrsteilnehmer den Gehweg zum Ausweichen bei Begegnungsverkehr oder zum Parken nutzen würde. Als Folge wäre auch eine im Durchschnitt erhöhte Fahrgeschwindigkeit zu erwarten. Beides wird als Erhöhung der Fußgängergefährdung gesehen.

### **5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

## **5.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum größten Teil in Richtung der Karl-Bonhoeffer-Straße nach Süden.

Für die Einzelgrundstücke ist eine Rückhaltung auf privater Fläche vorgesehen. Mit Schreiben vom 05.09.2017 teilt das Landratsamt mit: *„Mit der gepufferten Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers zur städtischen Mischwasserkanalisation und weiteren Maßnahmen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung lässt sich die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für den Planbereich herstellen. Alternativ zur Behälterpufferung wäre aus fachtechnischer Sicht auch eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm möglich. Der Allgemeine Kanalisationsplan der Stadt Neresheim wird derzeit fortgeschrieben, wobei davon ausgegangen wird, dass dieses Gebiet entsprechend berücksichtigt ist.“*

## **5.6 Hochwasserabfluss**

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage. Es ist mit wild abfließendem Hangwasser bei Starkregen zu rechnen, vorsorgend sind deshalb die Gefahren und Risiken bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen und ggf. Gegenmaßnahmen vorzusehen. Hilfestellung gibt hierbei der Leitfaden „Kommunales Starkregenrisiko-management in Baden-Württemberg“).

## **5.7 Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die "Wasserfassungen im Egautal" (LUBW-Nr. 135002). Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 (in der Fassung vom 14.07.1982) sind zu beachten.

## **5.8 Wasserversorgung**

Auch die vorhandene Trinkwasserversorgung kann genutzt werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Wasserdruck auszugehen. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Stadt Neresheim) kann mit hinreichender Sicherheit gewährleistet werden.

## **5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe**

Die Erschließungsstraße kann zur Abholung der Reststoffe mit entsprechenden Fahrzeugen befahren werden.

Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Neresheim vorhanden.

## **5.10 Altablagerungen**

Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 7 Abs. 1 BodSchG der Fachbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

## **5.11 Sonstiges Versorgungsnetz**

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

## **6. Bauliche Nutzung**

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

Für das Gebiet wird die Art der baulichen Nutzung neu festgelegt. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, das laut § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässt:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO) wurden ausgeschlossen, da diese dem Gebietscharakter und den Wohngebieten in der Umgebung hinsichtlich der Wohnqualität abträglich wären.

### **6.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Für die Mischgebiete wurden sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl jeweils auf das nach BauNVO höchstmögliche Maß (GRZ 0,6, GFZ 1,2) gehoben. Darüber hinaus wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung formuliert.

Dies dient im Wesentlichen einer Nachverdichtung und damit der Aktivierung erheblicher innerörtlicher Potenziale. Im Ergebnis wird damit ein Beitrag zur Reduktion des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich geleistet.

### **6.3 Zahl der Vollgeschosse**

Im „Mischgebiet - MI“ sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich die Planung in die Vorgaben der umliegenden Bebauungspläne ein.

### **6.4 Bauweise**

Im Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Regelung entspricht den städtebaulichen Erfordernissen eines Baugebiets in ländlicher Lage und entspricht der Wohnbebauung in der Umgebung. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### **6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit der Verpflichtung zur Einhaltung eines Mindestabstands wird vermieden, dass Garagen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken. Dies dient beim Ausfahren einer Verbesserung der Einsicht in den öffentlichen Verkehrsraum.

Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden und seitlich offen sind. Daher genügt für Carports ein Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.



## **6.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die festgesetzten Sichtfelder sind im Planteil eingezeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Flächen von einer sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Einfriedung freigehalten werden.

## **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

## **6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Einbindung in die die umliegenden Ortsteile wurden Pflanzgebote bzw. -bindungen festgesetzt. Dabei soll die Hecke im Norden zur Graf-Stauffenberg-Straße vollständig erhalten werden (Pflanzbindung pfb1). Auch im Südwesten sollen bestehende Gehölze stehen bleiben (pfb2). In diesem Bereich kann es jedoch in Folge des Straßenbaus zu Rodungen / Beeinträchtigungen kommen. Diese Gehölze sind dann nach dem Bau der Erschließungsstraße zu ersetzen.

Neu zu pflanzende Gehölze sind als flächige Baumpflanzungen im Gebiet (pfg2) bzw. als Anlage einer Hecke im Norden des Gebiets geplant (pfg1)

## **6.9 Besondere bauliche Vorkehrungen**

Aufgrund der Hanglage ist nicht auszuschließen, dass bei der Errichtung von Baukörpern Schichtquellen angeschnitten werden. Es empfiehlt sich deshalb der Schutz der Untergeschosse vor eindringendem Sickerwasser.

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

## **6.10 Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die höhenmäßig zwischen dem ehemaligen Seniorenheim und der gerade entstehenden Wohnbebauung nördlich vermittelt, wird gemeinsam mit der Zweigeschossigkeit erreicht, dass keine störende Dominanz der neuen Bebauung entsteht. Die Regelung dient im Wesentlichen dem Schutz des Ortsbilds und der Nachbarn.

# **7. Örtliche Bauvorschriften**

## **7.1 Äußere Gestaltung von Dächern**

Hinsichtlich der möglichen Dachformen besteht im Gebiet eine große Gestaltungsfreiheit. Möglich sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach oder Flachdach.

Um eine gestalterisch unvorteilhafte Wirkung zu beschränken, dürfen zulässige Dachaufbauten zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Blendwirkungen auf Nachbargebäude sind reflektierende Dachflächen nicht zulässig.

## **7.2 Einfriedungen**

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedungen und Hecken auf einem Streifen von 2,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Ausfahrten auf die zukünftig öffentliche Erschließungsstraße.

## **7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen, sowie Stützbauwerke mit mehr als 2,0 m Höhe unzulässig.

## **7.4 Versorgungsleitungen**

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt.

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

## **7.5 Außenantennen**

Um zu vermeiden, dass jeder Bewohner der zukünftigen Gebäude eine eigene Antenne oder Satellitenantenne installiert und so insgesamt das Ortsbild beeinträchtigt wird, wird die Nutzung auf Gemeinschaftsantennen beschränkt.

## **7.6 Ableiten von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation wurde eine Regelung zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Verpflichtung zur Rückhaltung bezieht sich auf alle befestigten Flächen. Zwar besteht die Verpflichtung zur breitflächigen Versickerung des auf den Stellplätzen, Terrassen und sonstigen Bereichen anfallenden Regenwassers. Jedoch ist im Falle einer dennoch erforderlichen ergänzenden Entwässerung das anfallende Wasser den Rückhalteeinrichtungen zuzuführen.

# **8. Sonstige Nutzung, Bruttowohndichte**

## **8.1 Öffentliche Einrichtungen**

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen, reichen für die Stadt Neresheim aus. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht erforderlich.

## **8.2 Erschließungskosten, indirekte Folgekosten**

Die Kosten für die Erschließung trägt der Bauherr. Kosten für Erschließungsarbeiten außerhalb des Plangebietes, z. B. Kanalisation, Wasserversorgung, usw. fallen aus heutiger Sicht nicht an.

### 8.3 Flächenstatistik

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in diesem Fall keine verlässliche Berechnung einer Bruttowohndichte zu. Dennoch kann untenstehende Rechnung im Sinne eines Szenarios aufgestellt werden: Im Gebiet ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Kombination mit einer gewerblichen Nutzung möglich.

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	22.440 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet (Nettobaufläche)	ca.	17.719 m <sup>2</sup>	79 %
Öffentliche und private Grünflächen	ca.	2.400 m <sup>2</sup>	11 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußwege, Verkehrsgrün)	ca.	2.321 m <sup>2</sup>	10 %
überbaubare Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	ca.	10.631 m <sup>2</sup>	
max. mögliche Geschossfläche für Wohnnutzung (bei GFZ=1,2, 50 % für Wohnen, 50% für Gewerbe)	ca.	10.631 m <sup>2</sup>	
mögliche Wohneinheiten (WE) bei 120 m <sup>2</sup> je WE	ca.	89 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	1,5 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	133 EW	
Bruttowohndichte	ca.	59 EW/ha	

Die Bruttowohndichte ist unter Beachtung der Mischnutzung ein hoher Wert.

## 9. Abwägungsbelange

Die nach §1 Abs. 6 BauGB besonders zu berücksichtigenden Belange wurden von Anfang an bei der Aufstellung des Plans berücksichtigt. Unter diesem Aspekt wird auch auf die vorliegende Dokumentation der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Die Belange der Umwelt werden in Kap. 10 gesondert dargestellt.

### 9.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit

Die Planung weicht von der Zuordnung der Baugebiete nach dem Flächennutzungsplan ab. Dennoch kann gewährleistet werden, dass keine unverträglichen Nutzungen aneinandergrenzen. Das ausgewiesene Mischgebiet schließt im Süden an ein weiteres Mischgebiet an. Die Nachbarschaft zu bestehenden allgemeinen Wohngebieten wird immissionschutzfachlich als unproblematisch angesehen, weil im Mischgebiet ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen.

Der Sicherheit der Bevölkerung dient der geplante verkehrsberuhigte Ausbau der Erschließungsstraße in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

### 9.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

In Neresheim bestehen derzeit Möglichkeiten zum Bau von Einfamilienhäusern. Die vorliegende Planung stellt hier eine Ergänzung durch die Möglichkeit anderer Wohnformen dar. Damit kann insgesamt das Angebot an Wohnungen für breite Bevölkerungsteile verbessert werden.

### 9.3 soziale und kulturelle Bedürfnisse

Das Baugebiet dient dem Wohnen und nichtstörenden gewerblichen Nutzungen. Im Westen grenzen Schulen an. Ebenso liegt ein Kindergarten in fußläufig erreichbarer Nähe. Im Westen bleiben die Einrichtungen der Samariterstiftung für behinderte Menschen bestehen. Bei der Planung der Verkehrsanlagen wurde darauf geachtet, möglichst barrierearme Wege und Straßen zu gestalten, soweit dies bei der vorliegenden Hangneigung möglich ist. Angebote für Sport, Freizeit und Erholung sind in Neresheim an anderer Stelle in ausreichendem Maß vorhanden und für die Bewohner des Baugebiets nutzbar.

### 9.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau

Im Geltungsbereich liegen die Außenbereiche des Samariterstifts. Dazu gehört auch ein kleiner Park. Da das südlich angrenzende Pflegeheim nicht mehr an dieser Stelle betrieben wird, liegen auch die Außenanlagen brach.

Das ehemalige Seniorenheim wird einer neuen Nutzung zugeführt (ebenfalls Wohnen/nicht störendes Gewerbe). Damit steht der Geltungsbereich des vorliegenden Plans nun für die neue bauliche Nutzung zur Verfügung. In der letzten Zeit wurde die Fläche auch für wilde Ablagerungen genutzt. Es hat sich ein Raum gebildet, welcher der sozialen Kontrolle entzogen war. Dieser Missstand soll mit der neuen Nutzung behoben werden.

### 9.5 Belange der Baukultur

Denkmalgeschützte Objekte oder sonstige erhaltenswerten baulichen Objekte liegen nicht im Geltungsbereich. Auch der Park ist aus gartendenkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert.

Die Vorschriften zur Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe und die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dienen zusammen mit den Pflanzbindungen und Pflanzgeboten der Einbindung in die Umgebungsbebauung. Die Höhe der Gebäude bleibt damit deutlich unter der Maximalhöhe der nördlich angrenzenden Wohnbebauung: Dort sind ebenfalls zwei Vollgeschosse möglich. Im Süden und Südosten liegen die größeren Baukörper des Samariterstifts einschließlich des erwähnten mehrgeschossigen ehemaligen Altenheims. Damit folgt die Höhenentwicklung dem natürlichen Gelände und vermittelt hinsichtlich der Nutzungsdichte zwischen zwei städtebaulich verschieden geprägten Quartieren.

#### **9.6 Kirchen und Religionsgesellschaften**

Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Gebiet zugelassen. Ansonsten bestehen auch für die zukünftigen Bewohner die Möglichkeiten, die bestehenden Neresheimer Gottesdienste zu besuchen oder die sonstigen kirchlichen Angebote wahrzunehmen.

#### **9.7 Belange der Wirtschaft und der Versorgung**

Die Ausweisung als Mischgebiet fördert die Ansiedlung kleinerer Betriebe, die auch der Versorgung der unmittelbaren Umgebung dienen können. Dies gilt insbesondere für kleine Einzelhandelsbetriebe.

Die Land- und Forstwirtschaft wird durch die Nutzung des innerörtlichen Potenzials entlastet, weil hier ein Beitrag zur Einsparung von Außenbereichsflächen vorliegt.

Die Schaffung von Wohnungen verbessert das Angebot für Arbeitnehmer der Neresheimer Betriebe. Die Ausweisung als Mischgebiet eröffnet Möglichkeiten für kleine Betriebe und verbessert damit die Arbeitsplatzsituation.

Das Post- und Telekommunikationswesen wird nicht verschlechtert. Die neuen Erschließungswege bieten die Möglichkeit zur Verlegung von Glasfaserkabeln. Entsprechende Anbieter wurden am Verfahren beteiligt.

Die Versorgung mit Energie und Wasser ist im Gebiet gewährleistet. Die Versorgungsträger wurden ebenfalls beteiligt. Beeinträchtigungen für andere Gebiete können ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der Rohstoffvorkommen ist im Siedlungsbereich nicht mit der umliegenden Siedlungsnutzung vereinbar. Die Nutzung bestehender Rohstofflager wird nicht beeinträchtigt.

#### **9.8 Verkehrliche Belange und Mobilität**

Die geplante zentrumsnahe Bebauung ist ein Beitrag zur Kompaktheit des Ortes Neresheim. Dadurch werden lange Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten, zur Verwaltung, zur Schule, zum Kindergarten und auch zu allen anderen im Zentrum gelegenen Einrichtungen vermieden. Die Ziele können leichter mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreicht werden.

#### **9.9 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Diese Belange sind nicht beeinträchtigt. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde beteiligt.

Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz gewährleistet.

## **9.10 städtebauliches Entwicklungskonzept, sonstige städtebauliche Planungen**

Für Neresheim liegt ein „Integriertes örtliche Entwicklungskonzept“ aus dem Jahr 2013 vor. Der Geltungsbereich liegt zwar außerhalb des Untersuchungsgebiets, jedoch sollen gem. Kap. 3.1 „innerörtliche Potenziale an Bauland aktiviert werden“. Ein Beitrag dazu wird mit dem vorliegenden Plan geleistet.

Der vorliegende Plan entspricht nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan; hier ist der Geltungsbereich noch als Sondergebiet für das Altenwohnen dargestellt. Der daraus entwickelte Bebauungsplan Samariterstift hat ein Sondergebiet festgesetzt. Laut Textteil wurde die Nutzung folgendermaßen konkretisiert: *„Das Sondergebiet dient ausschließlich der Alten- und Behindertenarbeit. Zugelassen sind alle baulichen Anlagen, die für die Alten- und Behindertenarbeit erforderlich sind.“*

Da dies auch Behindertenwerkstätten oder Sporteinrichtungen umfasst, die naturgemäß mit einiger Lärmentwicklung verbunden sind, ist der Gebietscharakter hinsichtlich der zulässigen Lärm-Richtwerte einem Mischgebiet gleichzusetzen. In dieser Hinsicht ergibt sich durch die vorliegende Planung keine grundsätzliche Änderung.

## **9.11 Hochwasserschutz**

Eine Hochwassergefährdung liegt nicht vor. Das Gebiet befindet sich außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> ausgewiesenen Gebiete.

## **9.12 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Die innerörtliche Lage des Gebiets führt dazu, dass die Wege zu den örtlichen Infrastruktureinrichtungen, zur Verwaltung und zu den Versorgungseinrichtungen (z.B. Läden) kurz sind. Dies trägt zur Energieeinsparung bei.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sorgt für schattenspendende Bäume und schafft Strukturen, die den Tagesverlauf von Temperatur und Feuchtigkeit dämpfen.

## **9.13 Flüchtlinge und Asylbegehrende**

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sind durch die Planung nicht berührt.

# **10. Belange der Umwelt**

## **10.1 Umweltbericht**

### **10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes**

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der der Nachverdichtung.

Die überplante Fläche beträgt ca. 22.400 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

---

<sup>1</sup> <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> (06.09.2017)

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

### **10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung**

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich wurde ursprünglich als Park angelegt. Hier befindet sich ein umfangreicher Baumbestand. Eine Pflege der Fläche ist schon viele Jahre nicht mehr erfolgt. Die Fläche ist Bestandteil der Siedlungsbrache, die im Umfeld des ehemaligen Seniorenheims entstanden ist. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen, insbesondere auf geschützte Arten werden im Artenschutzgutachten geprüft. Verbotstatbestände werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Naturschutzrechtlich geschützte Lebensräume werden ebenfalls nicht beansprucht.

Die Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser werden durch Aktivierung eines innerörtlichen Potenzials minimiert. Die Flächenansprüche an die freie Landschaft werden minimiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden minimiert durch die Verpflichtungen zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Gehölzbeständen. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen.

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. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis (GOA).

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch entsprechende Festsetzungen zur Fotovoltaik auf den Dächern erleichtert.

Kulturgüter und Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Prägende Denkmale sind ausreichend weit entfernt.

Aussagen eines Landschaftsplans sind für das Gebiet nicht verfügbar. Das Gebiet wird in der Allgemeinen Kanalisationsplanung berücksichtigt.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt. Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich.

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt.

## **10.2 Ökologischer Ausgleich**

Außerdem gelten bei Einhaltung der 20.000 m<sup>2</sup> - Grenze Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

## **10.3 Artenschutz**

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt. Diese Belange sind zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung liegt bei.

G:\DATEN\13xx806\B170913\_SHSued\_Gen.doc