

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 „Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Ausgearbeitet:
Heidenheim, den 21.11.2016/20.03.2017
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
info@jung-part.de

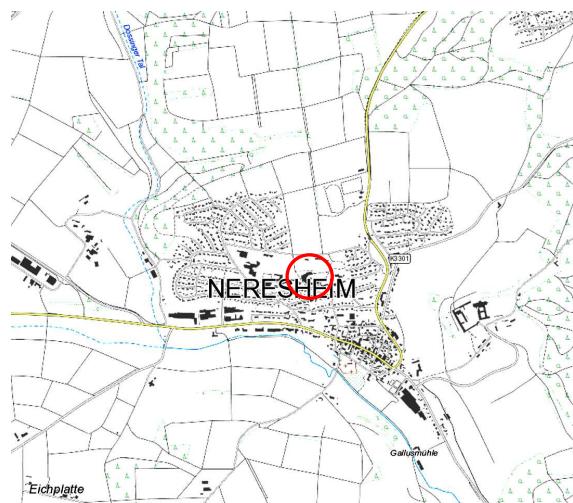
INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Verfahren	2
2.1	Bauleitplanung	2
2.2	Sanierungsgebiet	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	3
4.6	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
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	3
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	6
6.4	Bauweise	6
6.5	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
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	7
6.8	Besondere bauliche Vorkehrungen	7
6.9	Gebäudehöhen	7
7.	Örtliche Bauvorschriften	7
7.1	Äußere Gestaltung von Dächern	7
7.2	Einfriedungen	7
7.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
7.4	Versorgungsleitungen	7
7.5	Ableiten von Niederschlagswasser	8
7.6	Außenantennen	8
8.	Sonstige Nutzung, Bruttowohndichte	8
8.1	Öffentliche Einrichtungen	8
8.2	Erschließungskosten, indirekte Folgekosten	8
8.3	zu erwartende Bruttowohndichte	8
9.	Naturschutzfachliche Beiträge	9
9.1	Umweltbericht	9
9.2	Ökologischer Ausgleich	9
9.3	Artenschutz	9

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebäude des Seniorenheims der Neresheimer Samariterstiftung steht bereits seit mehreren Jahren leer. Derzeit wird von einem privaten Investor ein Konzept für eine nachhaltige Nachnutzung erarbeitet.

Das ehemalige Seniorenheim 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 Umnutzung erforderlich.

Über das Sondergebiet hinaus ist in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Plans eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) ausgewiesen. Der Kindergarten ist jedoch mittlerweile in andere Räumlichkeiten umgezogen. Das Gebäude wird derzeit als privates Wohnhaus genutzt. Auch diese Nutzungsänderung soll planungsrechtlich abgesichert werden.

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

2.1 Bauleitplanung

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. 12.800 m². Somit bleibt auch die überbaubare Grundfläche weit unter der Schwelle von 20.000 m² (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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.

2.2 Sanierungsgebiet

Die Gemeinde weist parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans und mit großer räumlicher Übereinstimmung ein Sanierungsgebiet nach § 136 ff BauGB aus.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt: im Norden und Osten durch das bestehende Sondergebiet, im Süden durch Wohnbauflächen und im Westen durch ein bestehendes Wohngrundstück 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. 530 m und 550 m ü. NN, das Gelände fällt von Norden nach Süden mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa 20 % ab.

4.2 Nutzung

Das geplante Mischgebiet mit dem ehemaligen Seniorenheim wird derzeit nicht genutzt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet unterliegt aktuell schon einer Nutzung als Wohngrundstück. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht beansprucht.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im privaten Eigentum.

4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des geplanten Mischgebiets befindet sich der Bau des ehemaligen Seniorenheims. In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet steht das Gebäude des ehemaligen Kindergartens.

4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an die Karl-Bonhoeffer-Straße an und wird über diese erschlossen.

Nördlich liegt in einer Entfernung von ca. 100 m die Graf-Stauffenberg-Straße. Sie verläuft in Ost-West-Richtung und damit parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Osten und Norden sind als Sondergebiet ausgewiesen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die brach liegenden parkartig angelegten Außenanlagen des ehemaligen Seniorenheims. Westlich und südlich grenzen bestehende Wohnbauflächen bzw. eine Schule an.

5. Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung bzw. des ehemaligen Kindergartens ist keine neue Erschließung erforderlich. Dieser Bereich ist bereits an die Karl-Bonhoeffer-Straße angebunden.

Dagegen ist es erforderlich, die geplanten Mischgebiete an die Graf-Stauffenberg-Straße anzuschließen. Dies geschieht über eine Erschließungsstraße im Westen des Geltungsbereichs. Darüber hinaus wird mit der Weiterentwicklung des Gebiets mittelfristig ein Ringschluss über eine weiter östlich liegende Anbindung an die Graf-Stauffenberg-Straße angestrebt.

Der dargestellte Anschluss an die Karl-Bonhoeffer-Straße ist aufgrund der Steilheit des Geländes nicht zur Herstellung einer leistungsfähigen Verbindung geeignet.

5.2 Ruhender Verkehr

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. Es erfolgt keine Unterscheidung zwischen den Verkehrsarten.

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

5.5 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung werden die vorhandenen Anlagen des zurzeit leer stehenden Seniorenheims genutzt.

Zur Abwasserbeseitigung teilt das Landratsamt Ostalbkreis mit Schreiben vom 30.01.2017 mit:

„Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt, wobei davon ausgegangen wird, dass neben der Berücksichtigung der Elemente der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung die bestehende Grundstücksentwässerung auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und ggf. angepasst wird.“

5.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

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

Auch wenn am Ende der Erschließungsstraße keine Wendefläche eingezeichnet ist, soll die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr gewährleistet werden. Mittelfristig ist die Erweiterung des Gebiets nach Osten geplant, so dass in diesem Zuge ein Ringschluss hergestellt werden wird. Bis dahin besteht die Möglichkeit zur Einrichtung einer provisorischen Wendemöglichkeit an geeigneter Stelle.

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.

Die Belange der Telekom werden bei der technischen Planung beachtet. Mit Schreiben vom 27.01.2017 teilt die Deutsche Telekom folgendes mit:

„Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlüsse zu tätigen. Sollte sich an Anzahl und Dimension der Nutzung, hinsichtlich geplanter Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten etwas grundlegend ändern, teilen Sie uns bitte zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22 Ulm, PB 5, Olgastr. 63, 89073 Ulm oder Telefon (0731) 100-84721.“

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Auch die sonstigen Netzbetreiber werden rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt.

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird die Art der baulichen Nutzungen neu festgelegt. Für das ehemalige Seniorenheim 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.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Umwandlung des Kindergartens in ein Wohnhaus wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Damit fügt sich das Gebiet an die Wohnbebauung im Süden und Westen an.

6.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Wohngebiet 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

Dagegen wurden für die Mischgebiete beide Zahlen auf das nach BauNVO höchstmögliche Maß (GRZ 0,6, GFZ 1,2) gehoben. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit einer Überschreitung formuliert.

Im Vorgängerplan waren hier mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 1,1 wesentlich geringere Werte vorgegeben. Da die Vorhaben auf einer großen und ansonsten unbebauten Fläche realisiert wurden, ist hieraus keine Einschränkung erwachsen.

Da mit der vorliegenden Planung jedoch der verbleibende unbebaute Bereich erheblich verkleinert werden wird, verschiebt sich das Flächenverhältnis zugunsten der bebauten Fläche.

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 geleistet.

6.3 Zahl der Vollgeschosse

Im „Mischgebiet - MI1“ sind max. fünf Vollgeschosse zulässig, die Zahl der Vollgeschosse ist im MI2 auf zwei begrenzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Vorgängerplans und auch den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies ist ein Stockwerk mehr, als im Vorgängerplan möglich war. Dennoch fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustuktur der benachbarten Wohngebiete ein.

6.4 Bauweise

Im Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Regelung entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage und entspricht der Wohnbebauung in der Umgebung. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im Mischgebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt; die Länge des Baukörpers überschreitet 50 m. Dennoch liegt aufgrund der zahlreichen Vor- und Rücksprünge keine geschlossene Bauweise im eigentlichen Sinn vor. Nach Osten schließt sich nahtlos das bestehende Sondergebiet mit den Anlagen des Samariterstifts an. Die bestehenden Bauten reichen hier über die Geltungsbereichsgrenze hinweg. Nach Westen erreichen die Baulichkeiten die Grenze der Bauflächen nicht.

Diese Situation soll weiterhin beibehalten werden und ist am ehesten mit einer „halboffenen“ Bauweise zu beschreiben, in der eine Grenzbebauung an einer Seite möglich ist. Wo dies genau sein kann, wird durch die Führung der Baugrenze bestimmt; sie ist im Osten des Gebiets kongruent mit der Geltungsbereichsgrenze.

6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Wie im Vorgängerplan sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit 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 eingezzeichnet. 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 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.

6.9 Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die etwa der Höhe des bestehenden Seniorenheims entspricht, wird erreicht, dass die prägende Wirkung des Bestands nicht noch weiter verstärkt wird. Die Regelung dient im Wesentlichen dem Schutz des Ortsbilds und der Nachbarn.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Im Wohngebiet wurde keine Dachform vorgegeben.

Im Mischgebiet wird die Festsetzung des Vorgängerplans (Flachdach oder Sonderform) übernommen, was dem Erhalt des Gebietscharakters dient. Darüber hinaus werden flach geneigte Pultdächer zugelassen.

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 Ableiten von Niederschlagswasser

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Regenwassers über den vorhandenen Leitungsbestand erfolgt.

7.6 Außenantennen

Um zu vermeiden, dass jeder Bewohner des großen ehemaligen Pflegeheims eine eigene Antenne oder Satellitenantenne installiert und so insgesamt das Ortsbild beeinträchtigt wird, wird die Nutzung auf Gemeinschaftsantennen beschränkt.

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 zu erwartende Bruttowohndichte

Durch die Sanierung des ehemaligen Pflegeheims mit fünf Stockwerken werden in einem Mischgebiet im bestehenden Innenbereich neben nicht störenden Nutzungen Wohnungen geschaffen. Die Wohneinheiten sind voraussichtlich klein, so dass von mindestens ca. 60 Wohnungen ausgegangen werden kann. Trotz des großen Wohngrundstücks im Bereich des ehemaligen Kindergartens kann hier eine Bruttowohndichte von ca. 72 EW/ha erreicht werden (Annahme: 1,5 EW/WE).

9. Naturschutzfachliche Beiträge

9.1 Umweltbericht

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

Die überplante Fläche beträgt ca. 12.800 m². Somit bleibt auch die überbaubare Grundfläche weit unter der Schwelle von 20.000 m² (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.

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

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

9.2 Ökologischer Ausgleich

Außerdem gelten bei Einhaltung der 20.000 m² - 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).

9.3 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.