



Begründung
zum
Bebauungsplan
„Bennenberg - Mitte“
in Neresheim-Ohmenheim

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines, Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung	3
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7
6. Bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	10
7. Grünordnung, Unterbringung von Erdaushub, bodenordnende Maßnahmen	12
8. Abwägungsangebot	14

Anlagen:

- Anlagen: Schreiben der Stadt Neresheim v. 27.04.1994
Schreiben des Landratsamts Ostalbkreis v. 15.06.1994
Pflanzplan „Ausgleichsmaßnahmen“ auf den Flurstücken Nr.467 und 384 v. 28.07.1994

Aufgestellt:

Ellwangen, den 01.07.1994 / 08.05.2006

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER


Dipl.-Ing. C.P. Grimm

Anerkannt:

Neresheim, den *24.05.2006*

STADT NERESHEIM


Gerd Dannenmann
Bürgermeister

1. Allgemeines, Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ohmenheim, direkt westlich angrenzend an das bestehende Wohnbaugebiet der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Bennenberg“ und „Buchberg“.

Das Plangebiet ist Teil des Städtebaulichen Konzepts „Ohmenheim West“, das eine Wohnbaufläche von insgesamt ca. 7 ha umfasst und nach seiner Realisierung den endgültigen Ortsrand im Südwesten von Ohmenheim bildet.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch den Feldweg Flst. Nr. 466, den östlichen Teil des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 409 (Panoramastraße) sowie den westlichen Teil des Flst. Nr. 407/15 (Bennenbergstraße);

im Osten durch den Feldweg Flst. Nr. 411, den östlichen Teil des Feldweges Flst. Nr. 462, den Feldweg Flst. Nr. 454/3, den westlichen Teil der Gartenstraße Flst. Nr. 414 und die westliche Grenze des Flst. Nr. 454/20 (Lohbühlweg);

im Süden durch einen Teil des Feldweges Flst. Nr. 444 sowie Teile der Flst. Nr. : 451, 450, 449, 448, 447, 460 und 461;

im Westen durch die östlichen Grenzen der Flst. Nr. 443 und 442(Wald) sowie den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 409

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen ganz oder teilweise die Flst. Nr.: 464 (Feldweg), 465, 409 (landwirtschaftlicher Weg/Panoramastraße), 407/15 (Bennenbergstraße), 411 (Weg), 463, 462 (Weg), 461,460,459,458,457,456,455/4,455/3,455/2,455/1,454/3 (Weg),414 (Gartenstraße),454/1,452,451,450,449,448 und 447.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung

Planungsrechtlich liegt das Bebauungsplangebiet im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB, ausgenommen der einbezogene Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bennenberg“ auf den Flst. Nr. 409 (Panoramastraße) und 463, der wegen der Neuplanung geringfügig verändert werden muss.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Plangebiet bisher nicht enthalten (siehe Deckblatt der Begründung) – er wird diesbezüglich fortgeschrieben bzw. berichtigt.

Das Bebauungsplangebiet ist der erste Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Ohmenheim West“, gefertigt am 15.09.1992 vom Ingenieurbüro Grimm, 73479 Ellwangen, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Für das Städtebauliche Konzept, das einem Bebauungsplan-Vorentwurf entsprechend ausgearbeitet ist, wurde eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die hierbei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden, soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, bei der Planung im Wesentlichen berücksichtigt. Anregungen und Bedenken zum Städtebaulichen Konzept, die Belange betreffen die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden bei der Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne behandelt.

Bereits in den Jahren 1993/1994 wurde mit dem Bebauungsplan-Entwurf eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgeranhörung durchgeführt. Im Jahr 1994 wurden die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise im Gemeinderat untereinander und gegeneinander abgewogen. Anschließend wurden die grünordnerischen Belange mit dem Landratsamt Ostalbkreis abgestimmt (siehe Anlage). Das Bebauungsplanverfahren selbst wurde aber nicht weitergeführt bzw. zum Abschluss gebracht. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsstraßen und die Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt und das Baugebiet weitgehend aufgesiedelt.

Um den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen hat sich die Stadt Neresheim in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis dazu entschlossen, die Stellungnahmen zum Bebauungsplan aus den 90er Jahren nochmals im Gemeinderat abzuwägen, den Bebauungsplan auszulegen und damit das Verfahren zum Abschluss zu bringen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt vom 08-11-2000, ist das Bebauungsplangebiet bezüglich Lage, Abgrenzung und Nutzungsart identisch ausgewiesen.

Überörtliche Planungen, wie die Raumplanung, sind nicht betroffen.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im Stadtteil Ohmenheim bestand zu Beginn der 90er Jahre ein akuter Mangel an Wohngrundstücken, insbesondere für den örtlichen Bedarf. Die Stadt Neresheim musste daher dringend neues Baugelände ausweisen und erschließen, um die zahlreichen Vormerkungen und die permanente Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können. Der Gemeinderat Neresheim hatte deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Bennenberg-Mitte“ beschlossen und mit der Ausarbeitung des Entwurfes das Ingenieurbüro Grimm + Partner, 73479 Ellwangen, beauftragt.

Der Bebauungsplan dient also primär der Bereitstellung von fehlendem Wohnbauland. Außerdem soll er eine geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren und gleichzeitig die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen schaffen, wie z. B.: Grunderwerb, Erschließung etc.

Folgende Aspekte waren bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- Die durch das Städtebauliche Entwicklungskonzept vorgegebenen Rahmenbedingungen, insbesondere die Verkehrskonzeption müssen beachtet werden.
- Die geplante Bebauung muss sich zum einen der bestehenden, östlich angrenzenden Wohnbebauung anpassen und zum anderen auch die Topographie des Plangebiets berücksichtigen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege sind bezüglich Trassierung und Querschnittsgestaltung bedarfsgerecht und verkehrsberuhigend auszubilden.
- Soweit im südlichen Teil des Plangebiets in den dortigen Obstbaumbestand eingegriffen wird, muss versucht werden, möglichst viele Bäume auf den Baugrundstücken zu erhalten.
- Mit einer guten und gezielten Durchführung des Plangebiets muss eine landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine Umgebung erreicht und damit gleichzeitig das Wohnumfeld spürbar verbessert werden.
- Da das Bebauungsplangebiet im genehmigten Allgemeinen Kanalisationsplan von Ohmenheim nicht bzw. nur als Außengebiet berücksichtigt ist, muss die Art und Weise der Entwässerung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ingenieurmäßig untersucht und dargelegt werden.

- Vom bestehenden Wald auf Flst. Nr. 442 ist mit der geplanten Bebauung der gesetzliche Abstand von mind. 30 m einzuhalten.
- Die im Weg Flst. Nr. 411 verlegte Hauptwasserleitung kann ersatzlos entfallen.
- Der in den Geltungsbereich einbezogene Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bennenberg“ auf Flst. 463 muss bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der übrigen Festsetzungen unverändert bleiben, lediglich muss die westliche Baugrenze wegen der geplanten Straßenführung (Straße „B“) geringfügig zurückgekommen werden.

4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes war vor der Realisierung der Erschließungsanlagen bzw. der Wohngebäude keinerlei Bebauung vorhanden, ausgenommen ein kleines Stallgebäude im nordöstlichen Bereich des Flst. Nr. 463. In den Wegen Flst. Nr. 411 und 462 sind 2 Hauptwasserleitungen verlegt, die in westlicher Fortsetzung zum Hochbehälter Ohmenheim führen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets und daran angrenzend befindet sich eine ausgedehnte Obstbaumanlage.

An seiner Nordweststrecke tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den dortigen Mischwald. Im Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet, während es im übrigen von der freien Feldflur umgeben ist.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Neresheim.

Vom Planfertiger wurde das Gelände des Plangebiets topographisch vermessen und danach die Höhenschichtlinien konstruiert, die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt sind. Die Topographie zeigt danach im nördlichen Bereich einen nach Norden/Nordosten und im südlichen Bereich einen nach Südosten hin abfallenden, ca. 6-7% geneigten Hang. Der Weg Flst. Nr. 462 verläuft auf dem Höhenrücken, während die Verlängerung der Gartenstraße in westlicher Richtung eine deutlich ausgeprägte Geländemulde darstellt.

Topographisch und bezüglich seiner sonstigen Eigenschaften ist das Gelände des Plangebiets für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung ist aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept übernommen und damit so angelegt, dass die spätere Erweiterung des Wohnbaugebiets, der Gesamtkonzeption entsprechend, garantiert ist.

Die Straße „B“ ist als Haupterschließungsstraße (Sammelstraße) geplant. Sie beginnt im Süden an der Gartenstraße und verläuft danach auf kurze Länge durch das Plangebiet und setzt sich erst im Zuge der späteren Erweiterung in nördlicher Richtung fort.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege Flst. Nr. 409 und 464 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der geplanten verkehrlichen Erschließung und Bebauung angepasst und neu trassiert.

Die geplanten Straßen „C“ und „D“ erschließen die Baugrundstücke am westlichen Planbereich und enden zunächst stumpf an der Geltungsgrenze. Bei der späteren Entwicklung des Baugebiets werden sie, dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechend, fortgeführt.

Die beiden südlichsten Bauplätze schließen unmittelbar an den bereits ausgebauten Lohbühlweg an.

Der aus dem östlichen angrenzenden Wohngebiet vom Ahornweg her kommende Fußweg wird durch das Plangebiet hindurch bis zur Straße „B“ weitergeführt. Der Fußweg Flst. Nr. 454/3 bleibt weiterhin bestehen und erschließt zusammen mit dem vorbeschriebenen Fußweg den geplanten Kinderspielplatz.

Für den ruhenden Verkehr sind an der Straße „C“ 3 öffentliche Parkplätze vorgesehen und entlang der Straße „B“ ein 2,00 m breiter, einseitiger Mehrzweckstreifen geplant, der zusätzlich zum Parken auch dem Anpflanzen von Bäumen dient.

Die Querschnitte der Straßen und Wege sind, ihrer verkehrlichen Bedeutung entsprechend, nach den derzeit maßgebenden Vorschriften und Richtlinien (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95) bemessen und so dimensioniert, dass eine möglichst wirtschaftliche Erschließung gewährleistet ist. Außerdem sind die Erschließungsstraßen und -wege so trassiert und gestaltet, dass eine spürbare Verkehrsberuhigung und zusammen mit der geplanten Bepflanzung auch eine gute Straßenraumgestaltung erreicht wird. Diese trägt wiederum zur Verbesserung des Wohnfeldes bei und steigert so die Wohnqualität in der neuen Siedlung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, dem Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) von Ohmenheim entsprechend, im Mischsystem. Die Abwasserkanäle werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und gefällebedingt in der Gartenstraße und in der Bennenbergstraße an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Nachdem das Bebauungsplangebiet im AKP Ohmenheim bisher nicht als bebaubare Entwässerungsfläche ausgewiesen ist, bewirkt die zusätzlich aus dem Neubaugebiet abzuführende Wassermenge eine teilweise hydraulische Überlastung des bestehenden Kanalnetzes. Insbesondere betrifft dies die Kanäle, die nach den Berechnungen des AKP bereits ausgelastet oder sogar überlastet sind.

Soweit der Grad der Überlastung und die Rückstauverhältnisse noch akzeptabel sind, können die Kanäle zunächst belassen bleiben. Dort wo die Rückstauhöhe beim Berechnungsregen jedoch sehr hoch über den Rohrscheitel ansteigt, müssen die Kanäle größer dimensioniert und stufenweise ausgewechselt werden.

Unter diesen Voraussetzungen hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen in seiner Stellungnahme am 29.04.1993 der Erschließung eines ersten Bauabschnittes zugestimmt und gleichzeitig verlangt, dass die Stadt Neresheim das Amt von entsprechenden Verpflichtungen freistellt, da in dieser Übergangszeit entgegen die Regeln der Technik entwässert wird. Außerdem muss der APK Ohmenheim baldmöglichst aktualisiert werden.

Die Regenwasserbehandlung für das Neubaugebiet ist gewährleistet, da das vorhandene Regenüberlaufbecken (RÜB) ausreichend groß ist.

Der Schutz oberirdischer Gewässer (Gewässerökologie) und die Sicherstellung der Grundwasserneubildung sind heute bei der Erschließung von Neubaugebieten wichtige und verpflichtende Aufgaben des Umweltschutzes, die auch vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen gefordert werden (siehe dessen Stellungnahme vom 07.04.1993 zum Städtebaulichen Konzept). Um diesen Forderungen zu entsprechen, sind bei der Erschließung des Neubaugebiets „Bennenberg-Mitte“ folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt zentral für das gesamte Einzugsgebiet von Ohmenheim am Ende des Kanalnetzes, unmittelbar unterhalb dem bestehenden RÜB, sodass auch künftige Neubaugebiete eingeschlossen sind und ein optimaler Schutz des bereits heute immer wieder ausufernden Vorflutgrabens erreicht wird.

Geplant ist, den sehr unterschiedlich breiten Querschnitt des Grabens auf eine noch zu bestimmende Länge punktuell so zu verbessern, dass eine definierte Wassermenge abgeleitet werden kann, ohne

dass der Graben ausufert. Diese Wassermenge bestimmt dann das erforderliche Stauvolumen eines Regenrückhaltebeckens (RRB) das am Vorflutgraben direkt unterhalb des RÜB als Erdbecken angelegt werden soll.

Um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen sind im Bebauungsplan Festlegungen zur Minimierung der Versiegelung getroffen, indem Stellplätze und Garagenzufahrten und der fahrbahngerechte Mehrzweckstreifen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden müssen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen etc.)

Die Wasserversorgung und Stromversorgung sind über die jeweiligen Ortsnetze sichergestellt, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Ziff. 3.2 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der weiteren Schutzzone für das Egau-Wasserwerk in Dischingen liegt und die diesbezüglichen Bestimmungen des § 6 der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg einzuhalten sind.

Die im Feldweg Flst. Nr. 462 verlegte Hauptwasserleitung zum Hochbehälter kann unverändert belassen bleiben, da sie auch künftig in öffentlichen Verkehrsflächen verläuft. Dagegen kann die im Weg Flst. Nr. 411 bestehende Wasserleitung entfallen und durch die in den Straßen „A“ und „B“ ohnehin erforderlichen Wasserleitungen ersetzt werden. Die Wegfläche des Flst. Nr. 411 wird künftig als Bauland genutzt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Bebauungsgebiet ist, den Zielsetzungen des Städtebaulichen Konzeptes entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.v. § 4 BauNVO, für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser, ausgewiesen. Ausgenommen ein Baugrundstück an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets, das aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bennenberg“ übernommen wurde und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, für eine I-geschossige Einzelhausbebauung ausgewiesen ist. Die übrigen Festsetzungen für dieses Baugrundstück entsprechen im wesentlichen den bisher geltenden.

Im Neubaugebiet sind max. II-geschossige Wohngebäude zulässig, wobei das mögliche zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muss.

Die vorgeschriebenen Satteldächer mit einer Neigung von 38°-45° ermöglichen Dacheinschnitte und Dachaufbauten, die als Schlep- und Giebelgauben in begrenztem Umfang zulässig sind, soweit die geschlossene Wirkung des Daches nicht darunter leidet. Für freistehende Garagen sind Sattel- und Walmdächer vorgeschrieben.

Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Topographie sowie an den Straßentrassen und berücksichtigt auch städtebauliche Belange.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein ca. 1.1000 qm großer Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, dessen Einzugsgebiet auch das östlich angrenzende bestehende Wohngebiet und die gesamte geplante Wohnsiedlung, entsprechend dem Städtebaulichen Konzept, umfasst.

Gebäudegestaltung, Gebäudestellung und die vorgeschriebenen rot bis braunen Ziegeldächer bewirken zusammen mit den zwingend festgesetzten Pflanzgeboten und dem bedarfsorientierten Straßen- und Wegenetz (verkehrsberuhigte und mischgenutzte Verkehrsflächen) eine Siedlung mit hoher Wohnqualität, die sich gut in ihre natürliche Umgebung einfügt, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

-Allgemeines Wohnrecht – WA	2,43 ha = 74 %
-Mischgebiet – MI	0,07 ha = 2 %
-Öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	0,58 ha = 18 %
-öffentliche Grünfläche	0,19 ha = 6 %
<hr/>	
Gesamtgebiet	3,27 ha = 100 %

Anzahl der vorgeschriebenen Baugrundstücke = 30 Stück
Mittlere Bauplatzgröße:
3 Bauplätze (mit Waldabstand) ca. = 1.250 qm
27 Bauplätze ca. = 785 qm

7. Grünordnung, Unterbringung von Erdaushub, bodenordnende Maßnahmen

Im Süden und teilweise im Osten greift das Plangebiet in eine ausgedehnte Obstbaumanlage ein. Soweit es die geplante Erschließung und Bebauung zulassen, bleiben die Obstbäume erhalten und werden als Pflanzbindung festgesetzt. Der außerhalb dem Geltungsbereich verbleibende Obstbaumabstand bildet in idealer Weise die vorläufige Randbegrünung an dieser Stelle des Neubaugebietes.

Ebenso ist die im Nordwesten des Plangebiets vorspringende Waldnase als Siedlungsabschluss bestens geeignet.

Ergänzend zu diesem bereits vorhandenen Eingrünungen sieht die Planung zahlreiche Pflanzgebote, insbesondere für hochstämmige Laubbäume vor, die schwerpunktmäßig entlang den Straßen und Wegen festgesetzt sind.

Diese sehr intensive Durchgrünung des gesamten Siedlungskörpers und die zum Teil sehr dichte Bepflanzung entlang den Rändern garantieren, zusammen mit den späteren Pflanzungen in den privaten Hausgärten, eine gute Einbindung der geplanten Siedlung in des Landschaftsbild und mindern gleichzeitig den zwangsläufig gegebenen Eingriff in den Naturhaushalt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist jedoch ein gleichwertiger Grünordnerischer Ausgleich nicht möglich. Deshalb wurden außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen vereinbart, die von der Stadt Neresheim umgesetzt werden bzw. wurden.

Die Stadt Neresheim bestätigt mit Schreiben vom 27.04.1994 (siehe Anlage) die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf Flurstück Nr. 467 und Nr.384 durchzuführen, woraufhin mit Schreiben vom 15.06.1994 das Landratsamt Ostalbkreis (siehe Anlage) der Stadt Neresheim die detaillierten Voraussetzungen für die Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mitgeteilt hat. In diesem Zusammenhang wurde auch der geforderte Pflanzplan für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 467 und 384 erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Als Beitrag zum Umweltschutz im Rahmen von Baugebieterschließungen wird heute auch die ortsnahe Unterbringung von Erdaushub verstanden. Aus diesem Grunde wurden die Gradienten der Erschließungsstraßen, soweit es die Topographie erlaubt, möglichst hoch über das bestehende Gelände gelegt, damit beim Straßenbau wenig Erdaushub anfällt und dass

außerdem der Baugrubenaushub der Gebäude auf den Baugrundstücken selbst verbleiben kann.

Nur ein Teil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Neresheim. Die Stadt ist jedoch bemüht auch die übrigen, nicht in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke zu erwerben, um danach die erschlossenen Bauplätze an die Bauinteressenten veräußern zu können. Demzufolge sind bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine gesetzliche Baulandumlegung, nicht geplant.

8. Abwägungsangebot

Es hat bislang bereits eine sehr intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Verhandlungen und Anhörung der Träger öffentlicher Belange sowie auch bei den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Wohnbauflächen
- Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege, insbesondere der Grünordnung
- Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes, insbesondere der Abwasserbeseitigung, des Gewässerschutzes, der Unterbringung von Erdaushub und der Wasserversorgung
- Belange des Städtebaues und der Gebäudegestaltung
- Belange der verkehrlichen Erschließung und der Verkehrsberuhigung
- Private Interessen

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Anregungen dies erforderlich machen sollten.

H:\WE\PROJEKTE\2006\06-030 BP Bennenber Mitte Ohmenheim\Textteile\Begründung.doc



Schmid, Hüttlinger

entb
Verf.

Landratsamt Ostalbkreis - 73428 Aalen

Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen

Stadtverwaltung Neresheim

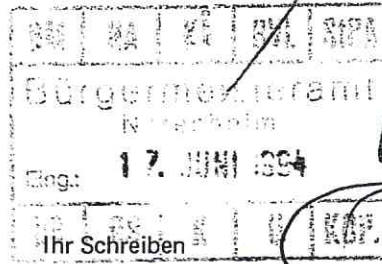
73450 Neresheim

Dienststelle: Baurechts- und Bauverwaltungsamt

Bearbeiter/-in: Herr Uhlirsch

Zimmer-Nr.: 376

Tel. Durchwahl: 07361/503- 373



Unser Zeichen

IV/41-621.41 Uh/Eb

Aalen, den 15.06.1994

**Bebauungsplan "Bennenberg-Mitte" in Neresheim-Ohmenheim
- Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dannenmann,

nach Rücksprache mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn Vonhoff, sowie der Unteren Naturschutzbehörde in unserem Hause, teilt Ihnen das Baurechtsamt nachfolgend die Voraussetzungen für die Anerkennung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit. Im einzelnen sind dies folgende Punkte:

1. Eine Teilfläche des Flurstücks 467 (mindestens jedoch die Hälfte desselben) sowie das Flurstück 384 werden als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.
2. Die beiden vorgenannten Grundstücke werden nach einem noch zu erstellenden (einfachen) Pflanzplan mit Obstbäumen - Hochstämme, Mindeststammhöhe ca. 1,80 m - im Abstand von 12 m bepflanzt und dauernd unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige spätestens 6 Monate nach Abgang zu ersetzen.
3. Folgende Obstsorten sollten hierbei verwendet werden:

Bitterfelder Sämling, Hauxapfel, Landsberger Renette, Berlepasch, Rheinischer Bohnapfel, Österreichische Birne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Brettacher, Boskopp, Gravensteiner.
4. Die Grundstücke sind dauernd als Obstwiesen anzulegen und zu unterhalten; die Mahd der Wiesen darf höchstens zweimal jährlich, der erste Schnitt nicht vor dem 01. Juni, erfolgen.



Sprechzeiten:
Mo - Fr 8.20 - 11.40 Uhr
Mo 14.00 - 16.00 Uhr
Do 15.00 - 18.00 Uhr

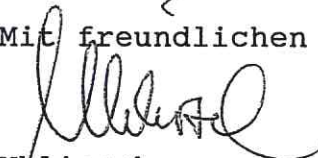
Tel.-Vermittlung: 07361/5030
Telefax: 07361/503-477
Telex: 713 788 lra aa d

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Ostalb
Kto. Nr. 110 000 347, BLZ 614 500 50
Postscheckamt Stuttgart
Kto. Nr. 4749-702, BLZ 600 100 70

5. Eine Düngung der Wiesen darf nicht bzw. nur nach vorheriger Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
6. Bei der Realisierung des Baugebiets sind zusätzlich zu den bereits im Plan bzw. den textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen folgende Punkte zu beachten bzw. einzuhalten:
 - Die Rodung des vorhandenen Baumbestands darf nur abschnittsweise, dem tatsächlichen Bedarf entsprechend, erfolgen.
 - Gleiches gilt für die erforderliche Erschließung.
7. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umfang nach mit der Erschließung des Baugebiets abzustimmen. In dem oben unter Ziffer 2 geforderten Pflanzplan sind die einzelnen Pflanz- und Erschließungsabschnitte einzutragen und auf einem Beiblatt zu erläutern.
8. Durch die Stadt sind vorgenannte Punkte schriftlich zu anerkennen und gleichzeitig eine Erklärung abzugeben, daß sie mit der Übernahme derselben als Auflage in die Genehmigung des Bebauungsplanes einverstanden ist.

Sollten Sie zu vorstehenden Ausführungen noch Fragen haben, so steht Ihnen zu deren Klärung der Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Uhlirsch

Landratsamt Ostalbkreis
Baurechtsamt
Herrn Uhlirsch

73 430 Aalen

73 450 Neresheim, 27.04.1994

Baugebiet "Bennenberg - Mitte" in Neresheim-Ohmenheim
Anlage: Auszug aus der Flurkarte Nr. 2684 und 2584

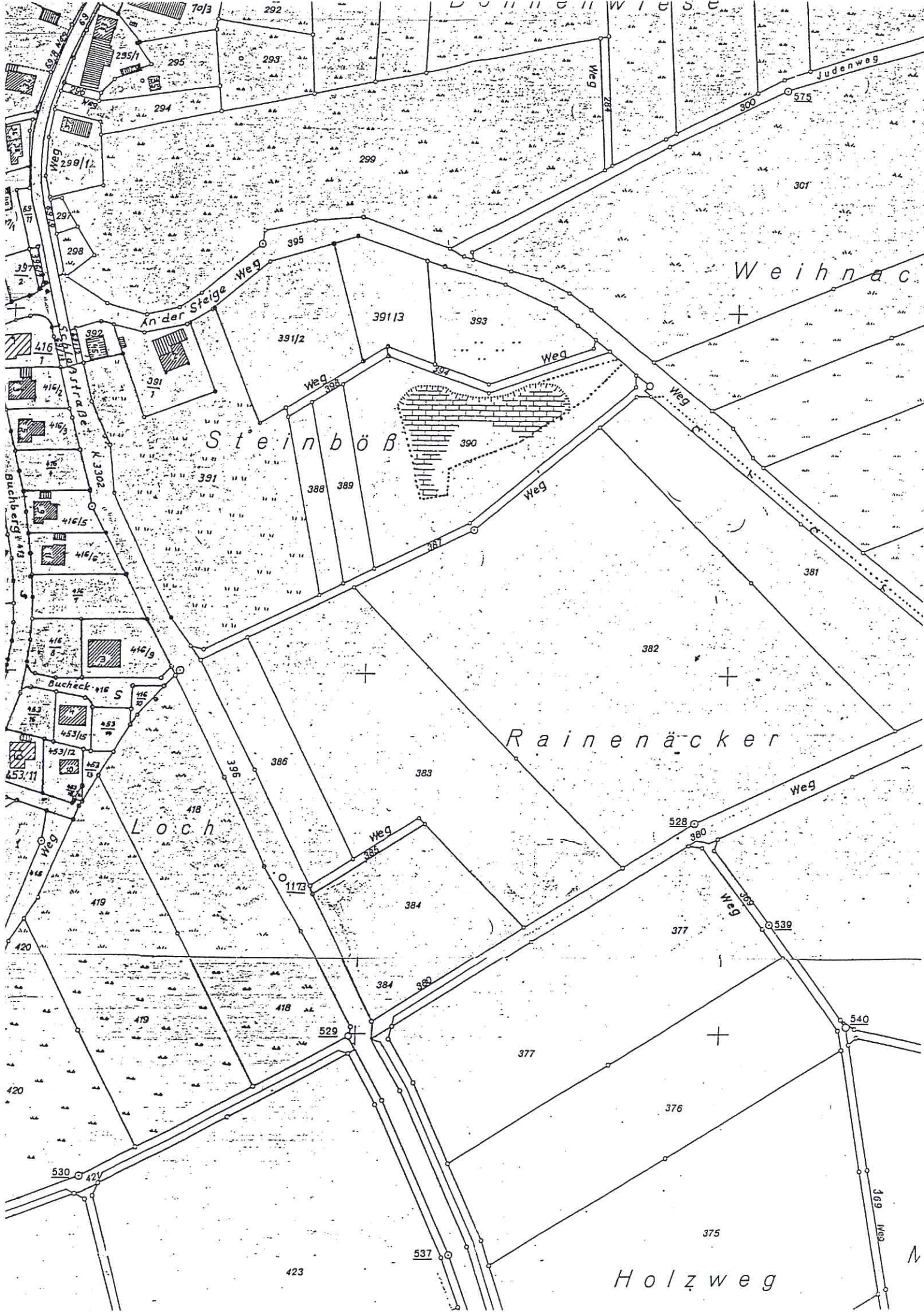
Sehr geehrter Herr Uhlirsch,

wunschgemäß bestätige ich Ihnen hiermit, daß die Stadt Neresheim bereit ist, eine Teilfläche des Flst. 467 und das Flst. 384 zur Verfügung zu stellen. Auf diesen Flächen werden wunschgemäß nach Absprache mit der Gartenbauberatungsstelle beim Landratsamt bzw. der Unteren Naturschutzbehörde die Ersatzpflanzungen als Ausgleich für den Angriff in die bestehende Obstbaumanlage vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Dannenmann
Bürgermeister



D U I L I G H W I E S E

Judenweg

An der Steige Weg

Weihnac

Steinböß

Rainenacker

Loch

Holzweg

N

