

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt am Nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Nähermemmingen und umfasst eine Fläche von ca. 2,69 ha.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch das Grundstück der Streuobstwiese Fl.Nr. 311
- Im Norden durch die „Hochstraße“ Fl. Nr. 310
- Im Westen durch die das bestehende Wohnbaugebiet „Breitungswand“ (BP N2 „Breitungswand“)
- Im Süden durch den Feldweg Fl. Nr. 378 entlang des Egermühlkanals.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamten Grundstücke mit den Fl. Nrn. 311/1, 312 und 312/1, sowie eine Teilfläche von Fl. Nr. 310 der Gemarkung Nähermemmingen.

## 2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Da die vorhandenen Baugebiete im Bereich der Stadt Nördlingen, speziell in Nähermemmingen, beinahe vollständig bebaut sind, ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen erforderlich, um den anhaltend großen Baudruck in diesem Bereich zu befriedigen. Damit soll die städtische Entwicklung der Stadt Nördlingen fortgeführt und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung verhindert werden. Seit dem Jahr 2004 stieg die Zahl der Einwohner in Nähermemmingen um 15 %. Im Rahmen des Projektes "Flächenmanagement" des Landkreises Donau-Ries, bei dem die Stadt Nördlingen bereits als Modellkommune teilnahm, wurde im Jahr 2016 eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Allerdings ergab diese in Nähermemmingen bei den Grundstückseigentümern keine Verkaufsbereitschaft von Baulücken und leerstehenden Gebäuden.

Aus diesem Grund soll das ca. 2,69 ha umfassende Gebiet „Südlich der Hochstraße“ als reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden. Nachdem das nördlich angrenzende, bestehende Baugebiet N 5 „An der Nördlinger Straße“ nahezu vollständig bebaut ist, soll südlich davon und östlich des fast vollständig bebauten Wohngebietes N 2 „Breitengwand“ daran anschließend das neue Baugebiet N 6 „Südlich der Hochstraße“ ausgewiesen werden.

## 3. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird hierbei nicht überschritten. Die Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauGB beträgt 6.436 m<sup>2</sup> (Gesamtgrundstücksfläche 18.389 m<sup>2</sup> x GRZ 0,35). Zudem wird als Baugebiet ein Reines Wohngebiet festgesetzt, welches sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

## 4. Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 6 „Südlich der Hochstraße“ ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da das Baugebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Auch die östliche Ortsrandeingrünung in Form der bestehenden Streuobstwiese ist im FNP bereits dargestellt.

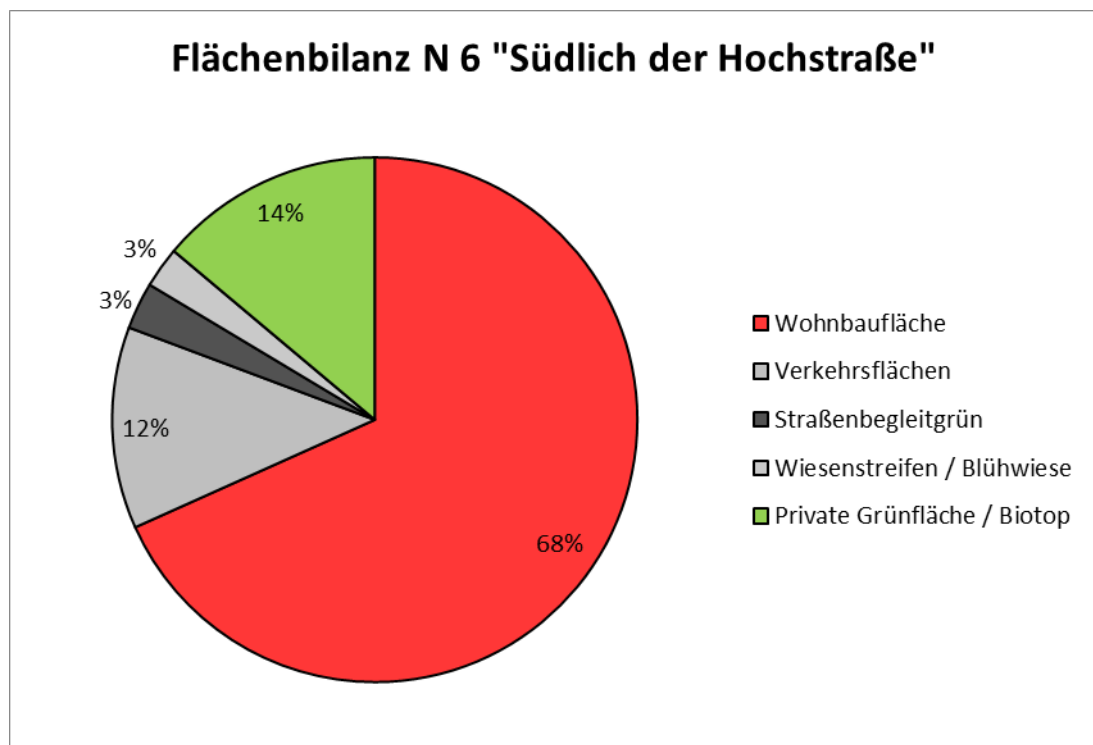


## 5. Planung

### a) Art der baulichen Nutzung

Die neu entstehende Bebauung wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bietet Platz für 26 Wohnbaugrundstücke und gliedert sich wie folgt:

Wohnbaufläche	→ 18.389 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	→ 3.350 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	→ 777 m <sup>2</sup>
Wiesenstreifen / Blühwiese	→ 679 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche / Biotop</u>	<u>→ 3.737 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Planungsgebiet	→ 26.932 m <sup>2</sup>



Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 583 m<sup>2</sup> und 1.007 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 738 m<sup>2</sup> beträgt.

Zur Sicherung einer lockeren, ortsüblichen Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl wie folgt festgesetzt: GRZ 0,35 und GFZ 0,5 (festgesetzt als Höchstmaß). Zudem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt. Dadurch erfolgt eine Beschränkung auf Einzelhäuser, um eine eher lockere Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen.

Für die Wohngebäude im Baugebiet ist einheitlich und typisch für die Rieser Baukultur, „Satteldach“ als Dachform festgesetzt. Zur Erleichterung der Nutzung erneuerbarer Energieformen wird die Wahl der Firstrichtung auf einigen Grundstücken innerhalb des Gebietes freigegeben. Speziell entlang dem Ortsrand in Richtung der Kernstadt Nördlingen wird zusätzlich zur Festsetzung der bestehenden privaten Streuobstwiese eine traufständige Firstrichtung festgesetzt, um bezüglich der Fernwirkung ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Auch die Baufenster für Hauptgebäude und Garagen sind bewusst großzügig und flexibel ausgestattet und ermöglichen auf jedem Grundstück eine optimale Süd-West-Ausrichtung der Gebäude.

#### b) Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch eine zentral angeordnete, von Nord-West nach Süd-Ost verlaufende, Erschließungsstraße bedient, welche in der Fortführung als Ringstraße das gesamte Areal erschließt.

Die Straßenbreite ist mit 5,50 m ausreichend dimensioniert. Der ruhende Verkehr soll zum Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht werden (Aufstellfläche vor der Garage muss mindestens 6,00 m betragen), um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten. Zudem ist westlich der Haupteerschließungsstraße ein 2,50 m breiter öffentlicher Längsparkstreifen verortet. Um im weiteren Straßenverlauf mehr Platz zugunsten der Wohnbaugrundstücke zu erhalten, wird auf die Fortführung der öffentlichen Stellplätze verzichtet.

Ebenso sind in den öffentlichen Längsparkstreifen integrierte Standorte für straßenbegleitendes Grün angeordnet. Diese drei Baumstandorte gliedern den linearen Straßenraum. Ein Gehweg mit einer Regelbreite von 1,50 m verbindet das Neubaugebiet mit dem übergeordneten Fußwegenetz. Der Gehweg beschränkt sich auf die sog. Haupteerschließungsachse, da innerhalb des Gebietes kein Durchgangsverkehr stattfindet und um entsprechende Grundstückstiefen zu erhalten. Um für Fußgänger und Radfahrer möglichst kurze Verbindungen zu schaffen, wurde im Süden der Haupteerschließungsstraße eine Verbindung zum Feldweg entlang des Egermühlkanal geplant.

#### c) Grünordnung

Zur Gliederung und Auflockerung des Gebietes werden im Bereich der Längsparkplätze straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Bereiches ist auf den Privatgrundstücken je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Obstbaum zu pflanzen. Zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird zur freien Landschaft hin, Richtung Osten, die bestehende private Streuobstwiese Fl.Nr. 311/1, Gemarkung Nähermemmingen, mit in den Geltungsbereich aufgenommen und somit bauplanungsrechtlich gesichert. Die bestehende Streuobstwiese (amtlich kartiertes Biotop Nr. 7128-1027) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlin-

gen ebenso als Ortsrandeingrünung mit Steuobstbepflanzung dargestellt (vgl. FNP-Auszug auf Seite 2 der Begründung). Zwischen der neuen Wohnbebauung und der Streuobstwiese wird ein 3,5 m breiter Wiesenweg entstehen. Entlang der Einfriedungen der angrenzenden Wohngrundstücke hin zur Streuobstwiese wird zudem eine Pflanzbindung festgesetzt.

Die beiden nachfolgenden Abbildungen (Aufnahme vom 19.07.2018) veranschaulichen, mit Blickrichtung von Nördlingen kommend, die bestehende private Streuobstwiese und deren abschirmende / blickdichte Wirkung als Ortsrandeingrünung.



Die bereits vorhandenen Bäume entlang der Hochstraße werden bewusst erhalten, begleiten den geplanten Fußweg und schaffen eine sogenannte "grüne Kante".

#### 6. Wasserrechtliche Belange / Hochwasserschutz

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Egermühlkanal und der Eger befinden sich die Flächen des Plangebietes nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Eger. Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist der planzeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### 7. Wasserversorgung

Das Erweiterungsgebiet wird an die im bestehenden Wohngebiet vorhandene Wasserversorgung der Stadtwerke Nördlingen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

#### 8. Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der bestehende Mischwasserkanal entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 312, Gem. Nähermemmingen wird im Rahmen der Gebietserschließung in die neue Haupterschließungsstraße verlegt. Der bestehende Mischwasserkanal wird verdämmt und verbleibt im Erdreich.

Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Nördlingen zuzuführen.

Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Gebäudeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln. Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

Die vorliegende Baugrunduntersuchung der HPC AG, Harburg / Schwaben sagt allerdings aus, dass die aufgefundenen Lösslehme nach der DWA 138 nicht versickerungsfähig sind. Weitere Informationen zum Baugrund sind dem nachfolgenden Absatz 11 – Baugrund zu entnehmen.

#### 9. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

Das Gebiet wird mit Erdgas durch die Erdgas-Schwaben erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

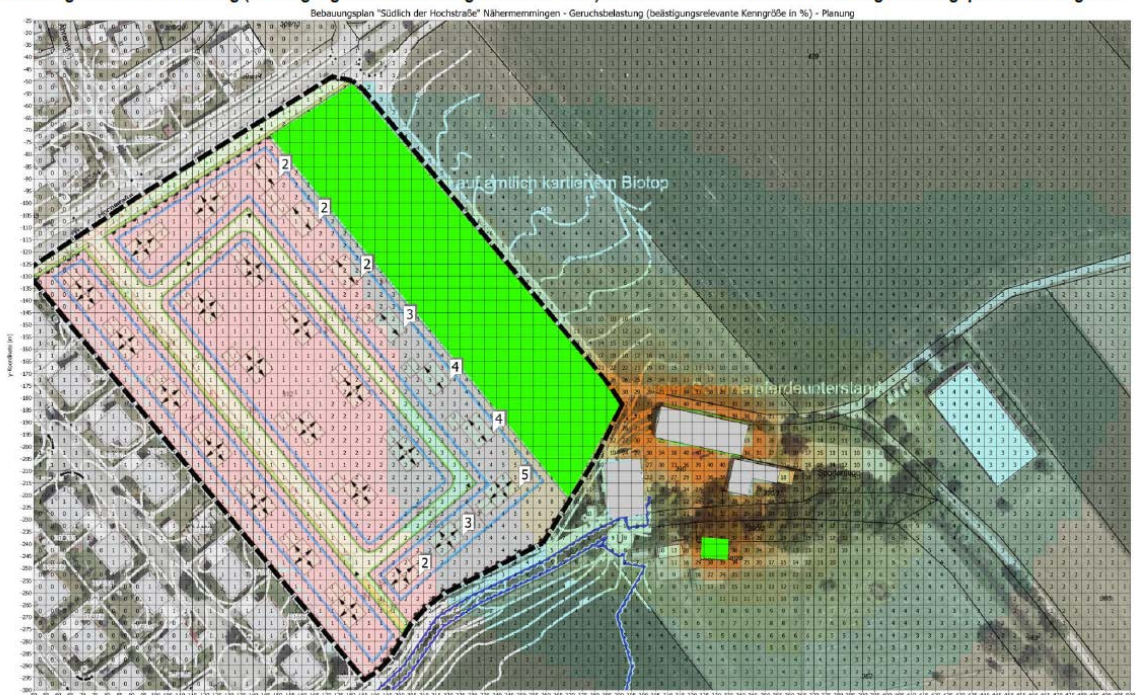
## 10. Immissionsschutz

Nachdem sich südöstlich bzw. östlich des Plangebietes ein Pferdehaltungsbetrieb inkl. Pferdekoppel befindet, wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt, um die Geruchsbelastungen, die von diesen Nutzungen ausgehen, zu ermitteln.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Anhand der Immissionsprognose wurden die belästigungsrelevanten Kenngrößen für die Geruchsbelastung durch den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb an der geplanten Wohnbebauung ermittelt. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Ergebnis der Berechnungen. Die Ergebnisse der Geruchs-Immissionsprognose zeigen, dass durch den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb sich keine Überschreitungen des zulässigen Immissionswertes von 10 % für ein Wohngebiet nach der Geruchsimmisionsrichtlinie ergibt.“

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Immissionsschutzgutachten vom 08.10.2018, das durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck erstellt wurde, zu entnehmen.

Abbildung 6: Geruchsbelastung (belästigungsrelevante Kenngröße nach GIRL) durch die bestehende Pferdehaltung an dem geplanten Wohngebiet



## 11. Baugrund

Auszug aus dem Geotechnischen Bericht der HPC AG, Harburg vom 03.08.2018 (ab Seite 16):

## Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die unter dem Mutterboden anstehenden Lösslehme sind nicht versickerungsfähig nach DWA A 138. Diese Lösslehme wurden mit den 4 Sondierungen bis in Tiefen von 3 – 4 m unter bestehender Geländeoberfläche (GOK) erkundet.

Die unter den Lösslehmen ab Tiefen von ca. 3 – 4 m unter GOK anstehenden Egerkiese sind grundsätzlich versickerungsfähig. Es ist dabei aber festzustellen, dass die Kiese aufgrund der erkundeten relativ hohen Feinanteile und der gespannten Grundwasserverhältnisse nur in geringem Umfang Wasser aufnehmen können. Und bereichsweise wurden auch überhaupt keine nennenswerten Kieslagen im Untergrund angetroffen, wie in der Kleinrammbohrung KRB 04 (siehe Geotechnischer Bericht). D.h. es gibt auch Bereiche im Baufeld, in denen überhaupt keine versickerungsfähigen Böden (nach DWA A 138) vorhanden sind. Eine weitere Eingrenzung, wo die Kiese vorhanden sind und wo nicht, kann nur durch weitere Aufschlüsse festgestellt werden.

Bei der Planung von Versickerungseinrichtungen ist damit folgendes zu beachten:

- Es ist eine Überprüfung erforderlich, ob an der geplanten Versickerungsstelle im Baugebiet überhaupt Kiese anstehen und wie mächtig diese sind. Die Stärke der Kieslage sollte dabei mindestens 1,0 m sein. Diese Überprüfung / Erkundung kann durch Kleinrammbohrungen erfolgen. Baggerschürfe werden aufgrund der festgestellten, teils gespannten GW-Verhältnisse dazu nicht empfohlen. Damit kann festgestellt werden, ob überhaupt an der geplanten Versickerungsstelle ausreichend mächtige Kiese vorhanden sind und wie diese beschaffen sind (Feinanteile).
- Versickerungseinrichtungen sind bis auf die Kiese abzusetzen. Die Kiese weisen vor allem im Übergangsbereich Lösslehme-Kiese hohe Feinanteile auf („verlehmt“). Die Versickerungseinrichtungen sollten daher auch durch die verlehmt Kiese hindurch auf die Kiese mit geringeren Lehmantteilen abgesetzt werden. Bei Sickerbrunnen mit Schachtringen wird empfohlen den untersten halben Meter mit einem gelochten Schachtring auszuführen.
- Aufgrund der festgestellten teilweise gespannten GW-Verhältnisse wird zu versickerndes Wasser je nach Druckspiegel nur verlangsamt abfließen. Es ist daher in jedem Fall ein Notüberlauf in eine Vorflut (Graben, Kanal o.ä.) vorzunehmen.
- Für eine Vor-Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s angesetzt werden. Eine Überprüfung des in einer Vorbemessung angesetzten  $k_f$ -Wertes durch einen Sickerversuch vor Ort an der geplanten Sickerstelle wird dringend empfohlen. Der angegebene  $k_f$ -Wert ist dadurch zu verifizieren und die Bemessung unter Ansatz des ermittelten  $k_f$ -Wertes anzupassen. Aufgrund der teilweise vorliegenden gespannten Grundwasserverhältnisse ist die Versuchseinrichtung für einen Sickerversuch etwas aufwendiger als bei nicht gespannten GW-Verhältnissen.



- Die Planung der Versickerungseinrichtungen sollte durch Fachplaner ausgeführt werden.
- Eine Versickerung von anfallendem Dach-/Oberflächenwasser ist je nach Art und Umfang des anfallenden Wassers anzeige-/genehmigungspflichtig (Landratsamt / Wasserwirtschaftsamt).

## 12. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Trotzdem ist bei Erdarbeiten generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landesamt Donau-Ries einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächste, in östlicher Richtung kartierte, Bodendenkmal (D-7-7128-0073) ist ca. 520 m entfernt.

Da mit dem Vorhandensein von weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die ggf. erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

## 14. Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 311/1, Gemarkung Nähermemmingen, das amtlich kartierte Biotop Nr. 7128-1027, „Streuobstbestände bei Nähermemmingen“. Es wird als solches planungsrechtlich gesichert und nicht anderweitig überplant.

15. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

16. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in einem Abschnitt zeitnah realisiert werden.

17. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. **Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist**, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan N6 "Südlich der Hochstraße" umfasst eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Außerdem begründet er kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Das Kriterium des § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

18. Artenschutz

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes potenzielle Lebensraumstrukturen für planungsrelevante, geschützte Arten verloren gehen könnten, wurde zur fachlichen Beurteilung das Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, mit der Erstellung eines Fachbeitrages beauftragt. Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.10.2019 liegt der Begründung bei.

Stadt Nördlingen, 21.01.2020

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....

Philipp Wettemann

SG 61 - Stadtplanung

**Anlage:**

**Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.10.2019, Büro Godts, Kirchheim**

**Immissionsschutzgutachten vom 04.12.2018, Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck**