

**Begründung  
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift  
„Bei der Ostergrube“**

**1. Erfordernis der Planung und Verfahrenswahl**

Die Gemeinde Nerenstetten verfügt aktuell über keine Wohnbauplätze mehr im Baugebiet „Hinter den Gärten V“. Zur Deckung des weiterhin bestehenden Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist deshalb die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich. Da kurzfristig keine weiteren Innenbereichsflächen verfügbar sind, ist zur Deckung dieses Bedarfs eine weitere Außenentwicklung angemessen.

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets im südöstlichen Ortsbereich geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Bereitstellung von Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet gestalterisch der bestehenden westlich gelegenen Bebauung annähert.

**3. Regionalplan Donau-Iller**

Zur allgemeinen Siedlungsentwicklung führt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze aus (PS BIII 1):

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Entsprechend der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet in einem Gebiet für Landwirtschaft (VBG, PS B I 2.1 G (3)). In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Grundsatz, die Auswirkungen des demografischen Wandels sowie die Änderungen der Bevölkerungsverteilung bei Planungen zu berücksichtigen steht bei diesem Vorhaben dem Grundsatz des Erhalts von raumbedeutsamen und kulturlandschaftsprägenden Wirtschaftszweigen, hier insbesondere die Landwirtschaft, entgegen.

Der Regionalplan Donau-Iller weist die Gemeinde Nerenstetten als Gemeinde mit

Eigenentwicklung aus. Um dieser Eigenentwicklung gerecht zu werden, ist die Erschließung weiterer Wohnbauplätze im Rahmen der in der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich. Innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten können durch die Gemeinde nicht angestoßen werden.

Die Gemeinde Nerenstetten ist vollständig umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Schaffung weiterer Wohnbauflächen führt somit zwangsweise immer zu einem Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Vorgaben des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sollen dazu beitragen, diesen Eingriff möglichst gering zu halten und zu kompensieren.

Die Gründe für die Durchführung der vorliegenden Planung überwiegen in diesem Fall gegenüber der Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung 2035 für den Verwaltungsverband Langenau angepasst. Der Bebauungsplan wird damit im Parallelverfahren entwickelt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

#### **5. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nerenstetten.

Das Gelände des Planbereiches ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet verläuft leicht abfallend Richtung Norden.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Forsthausweg“ erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstück 67 sowie der Straße „Forsthausweg“ (Flst. 65).

#### **6. Planungskonzeption**

Das Plangebiet soll der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen. Aus diesem Grund wurden auch verschiedene gewerbliche Nutzungen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

#### **7. Inhalt der Planung**

##### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen.

##### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhen und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Angedacht ist es, das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Wohnbebauung westlich des Plangebietes anzugleichen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu bewahren.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### 7.4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

### 7.5 Verkehrsplanung

Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.

### 8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 9. Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des Flurstück 67 sowie 65.

### 10. Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung, die von der Gemeinde Nerenstetten in Auftrag gegeben wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in die Planung eingearbeitet.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

#### 10.1 Schutzgut Mensch

Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die bestehende, umgebende Bebauung vorbelastet. In Sachen Naherholung kommt der Planfläche als intensiv genutztes Grünland kaum eine Bedeutung zu.

##### Baubedingte Auswirkungen:

- Lärmbelästigungen durch Baufahrzeuge

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: durch Wohnnutzung ist mit einer geringen Zusatzbelastung zu rechnen.

Das Vorhaben hat für das Schutzgut Mensch insgesamt nur eine **geringe Bedeutung**.

#### 10.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird zum Großteil derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder amtlich kartierten Biotopen. Schutzgebiete, die nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen wurden, liegen nicht im Plangebiet.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Einzelbaum mit alter Ausprägung – eine Winter-Linde (*Tilia cordata*) mit einem Brusthöhendurchmesser von etwa 85 cm. Dieser hat als Habitat und Nahrungsquelle für verschiedene Tierarten eine bemerkenswerte Bedeutung. Es wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht dazu geraten, den Baum zu erhalten.

##### Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase - wobei die Erschließungsstraße bereits vorhanden ist
- Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Abgase)

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verlust von intensiv bewirtschaftetem Dauergrünland

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Störungen auf Tierarten des angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlands sind möglich

Nicht überbaute Flächen ausgenommen Zufahrten, Fahrgassen, Wege und Stellplätze müssen laut Bebauungsplan als Grünflächen genutzt und bepflanzt werden und diese müssen dauerhaft erhalten werden. Durch Gehölzpflanzungen entstehen dabei neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen - im Bebauungsplan ist dazu festgelegt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Standort-gerechte Baumarten wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche, Obstbäume gepflanzt werden müssen.

Da im Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Arten- und Lebensräume vorkommen und auch der Fachbeitrag Artenschutz (siehe Kapitel 3) ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG von europarechtlich streng geschützten Arten ausschließt wird die Eingriffsschwere bei Umsetzung der Bebauungsplanung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet. Dabei sind die Baubedingten Auswirkungen als mittel, die Betriebsbedingten Auswirkungen als gering und die Anlagenbedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

### **10.3 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus oberem Massenkalk. Über diesem Gestein ist im Plangebiet als Bodentyp laut aktueller Bodenkarte der LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) der Typ „p21“ (Terra fusca, Braunerde-Terra fusca und Terra fusca-Braunerde aus Rückstandston der Karbonatgesteinsverwitterung) ausgebildet, der zum Teil von geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde überlagert sein kann.

Dieser Bodentyp ist laut oben genannter Quelle mittel tiefgründig bis mäßig tiefgründig und weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf, ebenso eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist dieser ebenfalls als Filter und Puffer für Schadstoffe als mittel hoch zu bewerten.

Im Planungsgebiet befindet sich fast ausschließlich unversiegelte oder nicht befestigte Fläche. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland intensiv bewirtschaftet. Der Boden am Eingriffsort (außerhalb der Verkehrsfläche im Westen) hat deshalb einen nur geringfügig veränderten, naturnahen Bodenaufbau.

Durch das geplante Vorhaben kommt es in Teilbereichen im Plangebiet zu einem Verlust von offenem, belebtem Boden durch Versiegelung von diesen Teilbereichen, wodurch der Boden dort seine wesentlichen Schutzfunktionen verliert. Die Regenversickerung wird im versiegelten Bereich unterbunden und die Verdunstung reduziert.

Der Boden wird außerdem in den nicht versiegelten Bereichen während der Bauphase durch den Einsatz schwerer Maschinen verdichtet.

Baubedingte Auswirkungen:

- Veränderung der Oberbodenstruktur durch Aushub und Befahrung
- Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Lagerung

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Versiegelung von Flächen und damit Verlust aller Schutzfunktionen
- Verlust des landwirtschaftlich genutzten Grünlands

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Stoffeinträge, in den durch den Eingriff entstehenden Privatgärten die in den Boden gelangen können, durch Gartendünger, möglicherweise auch Insektizide.

Nicht überbaute Flächen sollen als Grünflächen genutzt und bepflanzt werden, so dass in diesen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden können. Durch Bepflanzung mit einzelnen standortgerechten Gehölzen können die Bodenfunktionen in Teilbereichen zur Bestandssituation sogar verbessert werden.

Durch die Versiegelung des unbeeinflussten bzw. geringfügig veränderten Bodenaufbaus sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt von mittlerer bis in den versiegelten Teilbereichen von hoher Erheblichkeit. Dabei sind die Baubedingten Auswirkungen als mittel, die Betriebsbedingten Auswirkungen als gering-mittel und die unvermeidbaren Anlagenbedingten Auswirkungen als hoch zu bewerten.

## **10.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Es befindet sich im Plangebiet laut Umweltkarten- und Datendienst der LUBW – Wasser (Stand 02/2025) die Wasserschutzgebietszone III. Sie ist Teil des übergeordneten Wasserschutzgebiets „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart“ mit der Nr. 425.001 und laut Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich das Wasserschutzgebiet „Donau – Hürbe“. Datenführende Dienststelle hierzu ist laut Bebauungsplan das Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz. Genauere Angaben zum Grundwasserstand im Geltungsbereich sind nicht bekannt, in den beiden näher gelegenen Grundwasser-Messstationen (bei Weidenstetten und Niederstotzingen) ist aktuell ein mittlerer 7Grundwasserstand angegeben

Mit Hang- und Schichtenwasser kann in dem flach bis mäßig steil Nord-exponierten Hangbereich gerechnet werden. In der hydrogeologischen Karte der LGBR ist im Geltungsbereich „In der Ostergrube“ eine Massenkalk-Formation eingetragen.

Zur Lithologie ist zu dieser Formation in der hydrogeologischen Karte relativ allgemein angegeben: „Massige Schwamm-Kalksteine, massiger Dolomitstein ("Schwammfazies"). Kalkstein, ungeschichtet, z. T. als Schwamm-Algenkalk ausgebildet, z. T. mergelig, mit eingeschalteten Riffschuttbänken, teilweise dolomitisiert bzw. dedolomitisiert ("Zuckerkorn"), Dolomitstein, z.T. sandig-grusig verwitternd, z.T. porös, z. T. kavernös.“ Charakterisiert wird die Massenkalk-Formation ebenfalls allgemein als „Karstgrundwasserleiter (zusammen mit den liegenden und hangenden Oberjura-Karbonaten) mit hoher bis mittlerer Durchlässigkeit und sehr hoher bis hoher Ergiebigkeit (bei starker Verkarstung, generell große Variationsbreite). Ausgeprägte Heterogenität und Anisotropie der hydrogeologischen Eigenschaften. Je nach Verkarstungsgrad wechselnd starke Klüftung und Verkarstung. Stärkste Verkarstung und dementsprechend besonders

hohe Gebirgsdurchlässigkeiten in den Massenkalken bzw. in deren dolomitischen und rekalkitisierten Lochfelszonen.“

Der bodenkundliche Untergrund besteht wie bereits zum Schutzgut Boden angegeben aus Terra fusca-Böden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und geringer bis mittlerer Feldkapazität und ebenso geringer bis mittlerer nutzbarer Feldkapazität, die für die Versickerung mäßig geeignet sind.

Baubedingte Auswirkungen:

- Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers ist insgesamt als gering anzusehen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch die Versiegelung entsteht in Teilbereichen ein Verlust der Grundwasserneubildungsrate.
- Durch möglicherweise entstehende Anlagen von Wärmepumpen können durch Erdwärme-Sonden Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen

Durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) können die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit Wasserdurchlässigen Bodenbelägen hergestellt werden müssen. Für den Betrieb von Erdwärme-Sonden ist laut Bebauungsplan „Bei der Ostergrube“ eine wasserrechtliche Genehmigung beim Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis einzuholen.

Untergrund- und versiegelungsbedingt sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Dabei sind die Baubedingten Auswirkungen als gering, die Betriebsbedingten Auswirkungen als gering-mittel und die Anlagenbedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

## **10.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Klima in Nerenstetten ist gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 8,4 °C. Jährlich fallen etwa 779 mm Niederschlag.

Das Plangebiet ist bisher nicht versiegelt. Im Westen angrenzende Siedlungs-Flächen sind bereits als Wohngebiet mit Gärten bebaut, im Osten grenzt unbebaute und damit an der Kaltluftentstehung beteiligte Fläche (aktuell Acker - Mais) an. Es sind keine nennenswerten Vorbelastungen vorhanden.

Die Lage des Plangebiets in südöstlicher Ortsrandlage an einem schwach bis mäßig steil Nord-exponierten Hang lässt darauf schließen, dass die Frischluftschneisen zum Ort Nerenstetten nur geringfügig beeinträchtigt werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Einhaltung des Grünflächenanteils und die Bepflanzung mit je Baugrundstück mindestens zwei Standort-gerechten Baumarten sind auch positive Einwirkungen auf das Klima zu erwarten. Durch die im Plangebiet angestrebte Wohnbebauung sind keine negativen weiteren Geruchsemissionen zu erwarten. Jedoch kann sich durch die geplante Wohnnutzung der Quell- und Zielverkehr auf der Erschließungsstraße erhöhen, so dass damit einhergehend auch die Emissionen etwas ansteigen werden.

Baubedingte Auswirkungen:

- Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Durch Heizungsanlagen können Emissionen entstehen
- Erhöhter Abgasausstoß durch Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs auf der Erschließungsstraße „Forsthausweg“ durch etwas mehr Fahrzeuge durch die Erweiterung des Wohngebiets
- Durch die dauerhaft als Grünflächen zu nutzenden Flächen zwischen den versiegelten Bereichen und Bepflanzung mit mindestens zwei Standort-gerechten Bäumen mit positiven Auswirkungen auf das Klima, wird die Kaltluftentstehung insgesamt nur geringfügig beeinträchtigt

Für das Schutzgut Klima/Luft hat die geplante Bebauung eine geringe bis mittlere Bedeutung. Dabei sind die Baubedingten Auswirkungen als mittel, die Betriebsbedingten Auswirkungen als gering (bei Entsprechender Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Bepflanzung) und die Anlagenbedingten Auswirkungen als gering (bei Entsprechender Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Bepflanzung) bewerten.

**10.6 Schutzgut Landschaft**

Das geplante Vorhaben liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Das Plangebiet befindet sich in nach Norden geneigter Lage am Ortsrand. Das Landschaftsbild ist bereits durch die im Westen angrenzende Siedlung vorbelastet.

Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben, jedoch bereits Siedlungsfläche angrenzend.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Störung durch die leichte Steigerung des Verkehrs auf der Erschließungsstraße durch die geplante Wohnnutzung möglich

Das geplante Bauvorhaben hat für das Landschaftsbild aufgrund der nur geringen Fernwirkung (keine exponierte Hanglage) des Eingriffs eine insgesamt geringe Bedeutung. Dabei sind die Baubedingten Auswirkungen als gering, die Betriebsbedingten Auswirkungen als mittel und die Anlagenbedingten Auswirkungen als gering zu bewerten

**10.7 Schutzgut Fläche**

Die Flächenbilanz ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Nutzungsarten entstammen dem deutschen Liegenschaftskataster Alkis, in welchen aus 4 Hauptkategorien insgesamt 26 verschiedene Nutzungsarten unterschieden werden. Tabelle 2 gibt die aktuellen und geplanten Nutzungsarten nach Alkis im Bebauungsplangebiet wieder.

**Tabelle 1: Nutzungsarten nach Alkis im geplanten Bebauungsplangebiet**

11000 Siedlung	2000 Verkehr	3000 Vegetation	4000 Gewässer
Gebäude- und Freiflächen	Straßenverkehr	Landwirtschaft	Kein Nutzungstyp im Baugebiet vorhanden

Bewertung: Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden der Landwirtschaft langfristig ca. 3.162 m<sup>2</sup> Fläche von untergeordneter Bedeutung entzogen. Der zur

Bebauung freigegebene Anteil 1.267 m<sup>2</sup> kann vollständig versiegelt werden. Die als Grünflächen festgesetzten Flächen (1901 m<sup>2</sup>) werden z.T. durch Zufahrtswege verdichtet, teilweise auch durch Pflanzung von Gehölzen aufgewertet. Eine vollständige Verdichtung, z.B. durch Anlage eines Schottergartens ist nicht gestattet. Die Nutzung als Wohngebiet ist für einen längeren Zeitraum festgeschrieben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche überlagern sich mit allen anderen Schutzgütern, vor allem aber mit dem Schutzgut Boden. Mit der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes sowie eines Landschaftsplanes im Verwaltungsverband Langenau soll auch der Verbrauch von Flächen geregelt und so ein verantwortungsvoller und zukunftskonformer Umgang der Bodennutzung angestrebt werden.

**Tabelle 2: Bilanzierung der Nutzungsarten im geplanten Bebauungsplangebiet**

Nutzungsart nach Alkis aktuell	Größe m <sup>2</sup>	Nutzungsart Planung	Größe in	
			m <sup>2</sup>	%
31000 Landwirtschaft	3168	11000 Gebäude und Freiflächen (zum Gebäude gehörend)	1261	40
		Freiflächen	1901	40
21000 Straßenverkehr	744	21000 Straßenverkehr	744	
Gesamt	3912	Geänderte Nutzung	3162	

### 10.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Es ist jedoch laut Bebauungsplan mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen und es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, dem Regierungspräsidium Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege) für Fundbergung und Dokumentation genügend Zeit einzuräumen ist nach 20 DSchG.

Für das Schutzgut sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Auswirkungen zu verzeichnen.

### 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Die Bestandsaufnahme/ -bewertung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung.

Im Einzelnen wird auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht verwiesen.

### 12. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Diese liegt mittlerweile in der Fassung vom 08.08.2025 vor und ist Teil des Umweltberichts sowie Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

### 13. Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch die Straße „Forsthausweg“.

### 14. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### 15. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichts vom 08.08.2025, der von der Gemeinde Nerenstetten in Auftrag gegeben wurde.

## **16. Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Nerenstetten, den 22.01.2026

Anja Hiller  
Bürgermeisterin