Kriterienkatalog zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren

1. Bebauungsplanverfahren für Wohnbaugebiete von Privatpersonen:
   Der Vorschlag der Verwaltung für den Kriterienkatalog ist, dass bei der Örtlichkeit zu unterscheiden ist, in welchem Bereich der Stadt Neresheim das Vorhaben realisiert werden soll.

   1.1. In Neresheim und Neresheim-Stetten sowie den Teilorten Neresheim-Dorfmerkingen, Neresheim-Elchingen, Neresheim-Kösingen, Neresheim-Ohmenheim und Neresheim-Schweindorf werden durch die Stadt Neresheim Baugebiete ausgewiesen, aufgrund dessen sollten hier folgende Kriterien festgelegt werden:
   Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 4 Wohneinheiten zu errichten.
   Wohneinheit im Sinne dieses Kriterienkatalogs ist eine aus mehreren Räumen bestehende Einheit, in der ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann. Hierbei kann es sich um Einfamilienhäuser wie auch um einzelne Wohnungen in Mehrparteienhäuser handeln. Die Räume müssen baulich von anderen Bereichen des Hauses getrennt sein und einen eigenen Zugang besitzen. Um als Wohneinheit zu gelten, müssen die für die Führung eines Haushaltes erforderlichen Räumlichkeiten (Gemeinschaftsräume, Küche/Kochecke, Dusche/Bad, Toilette) vorhanden sein. Nicht als Wohneinheiten im Sinne dieses Kriterienkatalogs gelten Appartements und reine Wohnschlafräume, deren Gemeinschaftsräume, Küchen, Bäder und Ähnliches sich außerhalb der baulichen Abgrenzung befinden und für mehrere Appartements bzw. reine Wohnschlafräume parallel zur Verfügung stehen.

   1.2. In den Weilern
   Schloß Neresheim, Eichhof, Eichplatte, Gallusmühle, Lichshöfe, Steinmühle, Sägmühle - Dossingen, Hohenlohe, Weilermerkingen, Schlosshof - Haldenhöfe - Hohlenstein, Fluertshäuserhof, Rotenberg - Dehlingen - Mörtingen
   werden aufgrund des fehlenden Bedarfs durch die Stadt Neresheim keine Baugebiete ausgewiesen, aufgrund dessen können hier die Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren von Privatpersonen unterstützt werden.

2. Bebauungsplanverfahren für Gewerbegebiete von Gewerbetriebenden:
   Der Vorschlag der Verwaltung für den Kriterienkatalog ist, zwischen Wohnbebauung und Bebauungsplanverfahren für Gewerbebetriebe zu unterscheiden und für Gewerbebetriebe insbesondere folgende Kriterien festzulegen:

   2.1. Bebauungsplanverfahren für gewerbliche Vorhaben sollten als Kriterium vor allem die Geschäftsübergabe innerhalb der Familie oder Erweiterung des Betriebs/Unternehmens festgelegt werden.
   2.2. Durch den Bebauungsplan darf es zu keinen erheblichen Nachteilen für die bereits bestehende Bebauung kommen.
   2.3. Sollten durch das geplante Gewerbe zusätzliche Immissionen für die bereits bestehende Bebauung entstehen, sind die möglichen Auswirkungen vorab mit dem Landratsamt Ostalbkreis abzuklären und die Unbedenklichkeit muss bestätigt werden.

3. Technische Voraussetzungen:
   Sollten aufgrund eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erhebliche technische Probleme (z. B. Überlastung des vorhandenen Kanalnetzes bzw. Auslastung des zum jeweiligen Zeitpunktes gültigen AKP) für die Stadt Neresheim entstehen und Vorhaben der Stadt Neresheim nicht realisiert werden können, ist das Vorhaben-

bezogene Bebauungsplanverfahren abzulehnen. Ausnahme: Es erfolgt eine Kompensationsmaßnahme durch den Vorhabenträger, welche das technische Problem behebt.

4. Aufwendungen/Kosten innerhalb der Verwaltung:
   Die anfallenden Aufwendungen und entstehenden Kosten werden unabhängig vom tatsächlichen Aufwand bzw. der tatsächlichen Kosten und unabhängig von der bestehenden „Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren“ dem Vorhabenträger als Gesamtbetrag in Rechnung gestellt.
   Dieser Gesamtbetrag beinhaltet einen Sockelbetrag pro Vorhaben sowie einen variablen Teil, welcher in Abhängigkeit von den in das Bebauungsplanverfahren einbezogenen Quadratmetern steht:

   2.000 € + 2,00 € / m²

5. Personelle Auslastung des Stadtbauamtes der Stadt Neresheim:
   Sollte es aufgrund der personellen Situation bzw. der Auftragslage zu einem Zeitpunkt nicht möglich sein, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren seitens des Stadtbauamtes zu begleiten, ist es dem Stadtbauamt gestattet den Beginn des Bebauungsplanverfahrens um maximal 1 Jahr zu schieben.

Neresheim, 17. Mai 2021

gez.

Thomas Häfele
Bürgermeister

Hinweis:
Diese Sitzungsvorlage darf nur mit Zustimmung des Bürgermeisters zu anderen Zwecken als der Sitzungsvorbereitung benutzt werden.