



# GEMEINDE SCHLAITDORF

Landkreis Esslingen

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB "Ortskern"



Februar 2025

## **Gemeinde Schlaitdorf**

Ergebnisbericht

Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Ortskern“

Nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Schlaitdorf  
Hauptstraße 32  
72667 Schlaitdorf

Auftragnehmer: die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
[www.steg.de](http://www.steg.de)

Zoll Architekten Stadtplaner GmbH  
Markelsheimer Str. 60  
70435 Stuttgart  
[www.zoll-architekten.de](http://www.zoll-architekten.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>Planunterlagen .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Einführung .....</b>	<b>7</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung .....	7
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen .....	7
1.3 Das Untersuchungsgebiet .....	8
1.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung .....	9
<b>2 Ausgangslage und Gemeindeentwicklung .....</b>	<b>10</b>
2.1 Lage im Raum .....	10
2.2 Raumordnung .....	11
2.3 Flächenerhebung .....	12
2.4 Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....	12
2.5 Bauleitplanung .....	12
2.6 Ortsentwicklungsplanung „Schlaitdorf 2035“ .....	13
2.7 Bürgerbeteiligung Ortsentwicklungskonzept .....	14
<b>3 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse .....</b>	<b>16</b>
3.1 Ortsentwicklung/ Ortsstruktur .....	16
3.2 Lage des Untersuchungsgebietes .....	16
3.3 Abgrenzung des Untersuchungsbereiches .....	17
3.4 Bestandsaufnahme und Ortsbild .....	19
3.5 Denkmalpflegerische Belange nach § 2 DSchG .....	20
3.6 Nutzungsstruktur .....	23
3.7 Gebäudestruktur und Gebäudezustand .....	25
3.8 Baulicher Zustand der Wohnungen .....	29
<b>4 Bürgerbeteiligung .....</b>	<b>32</b>
4.1 Informationsveranstaltung .....	32
4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern, Betriebsinhabern, Pächtern und Bewohnern .....	32
4.3 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet .....	37
<b>5 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>39</b>
<b>6 Bestandsanalyse .....</b>	<b>68</b>

6.1	Städtebauliche Missstände.....	68
<b>7</b>	<b>Gebietsbezogenes integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept.....</b>	<b>73</b>
7.1	Sanierungsziele allgemein.....	73
7.2	Städtebauliche Leitlinien/ Sanierungsaufgabenbereiche.....	73
<b>8</b>	<b>Sanierungsmaßnahmen.....</b>	<b>76</b>
8.1	Maßnahmenkonzept.....	76
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	80
<b>9</b>	<b>Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch.....</b>	<b>82</b>
9.1	Vorbemerkungen.....	82
9.2	Sanierungsbetreffene.....	82
9.3	Grundsätze für den Sozialplan.....	83
<b>10</b>	<b>Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung.....</b>	<b>86</b>
10.1	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.....	86
10.2	Befristung des Sanierungsverfahrens.....	86
10.3	Auswahl des Sanierungsverfahrens.....	86
10.4	Genehmigungspflicht.....	86
10.5	Sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	87
10.6	Das Regelverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB.....	87
10.7	Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB.....	89
10.8	Verfahrenswechsel.....	90
10.9	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für das Gebiet „Ortskern“.....	91
10.10	Begründung.....	91
<b>11</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>92</b>
<b>12</b>	<b>Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf.....</b>	<b>95</b>
<b>13</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>96</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	8
Abbildung 2:	Lage im Raum.....	10
Abbildung 3:	Raumnutzungskarte, Regionalplan Verband Region Stuttgart.....	11
Abbildung 4:	Flächennutzungsplan Gemeinde Schlaitdorf.....	12
Abbildung 5:	Maßnahmenkatalog Ortsentwicklungskonzept.....	14
Abbildung 6:	Befragung Schlaitdorf 2022.....	15
Abbildung 7:	Ortsplan 1844, markiert: Rathaus.....	16

Abbildung 8: Ortsbildprägender Brunnen.....	19
Abbildung 9: Wohngebäude .....	19
Abbildung 10: Vereinshaus Alte Schule.....	19
Abbildung 11: Historische Bausubstanz .....	19
Abbildung 12: Wohnnutzung .....	23
Abbildung 13: Zustand Dach / Dachstuhl.....	26
Abbildung 14: Zustand Wärmedämmung .....	26
Abbildung 15: Zustand Fassade / Mauerwerk.....	27
Abbildung 16: Zustand Fenster.....	27
Abbildung 17: Zustand privater Außenbereich.....	28
Abbildung 18: Zustand Elektroinstallationen .....	29
Abbildung 19: Zustand Sanitär .....	29
Abbildung 20: Zustand Heizung.....	30
Abbildung 21: Zustand Wohngrundriss.....	30
Abbildung 22: Einladung Informationsveranstaltung .....	32
Abbildung 23: Wohnzufriedenheit.....	33
Abbildung 24: Unsicherheit.....	34
Abbildung 25: Verkehrslärmprobleme.....	34
Abbildung 26: Sonstige Verkehrslärmprobleme .....	35
Abbildung 27: Energieträger Bestand .....	36
Abbildung 28: Mitwirkungsbereitschaft .....	36
Abbildung 29: Alterstruktur .....	37
Abbildung 30: Wohndauer .....	37
Abbildung 31: Nutzungsrecht.....	38
Abbildung 32: Beschäftigung.....	38
Abbildung 33: Mindergenutzte Fläche .....	68
Abbildung 34: Leerstehendes Ladengeschäft.....	68
Abbildung 35: Mindergenutzte Fläche .....	69
Abbildung 36: Untergenutztes Gebäude, mindergenutzter Straßenraum.....	69
Abbildung 37: Eingangssituation Vereinshaus Alte Schule .....	69
Abbildung 38: Verkehrssituation Hauptstraße.....	69
Abbildung 39: Wegeverbindung zur Kirche.....	70
Abbildung 40: Verkehrssituation Hauptstraße.....	70
Abbildung 41: Platzsituation um Brunnen .....	71
Abbildung 42: Wegeverbindung Wilhelmstraße .....	71
Abbildung 43: Stark versiegelte Hofsituation .....	71
Abbildung 44: Private Hoffläche .....	71
Abbildung 45: Mängel im Fassadenbereich.....	71
Abbildung 46: Mängel im Fassadenbereich.....	71
Abbildung 47: Bürgerbeteiligung „Ökologie I Klimaschutz“ .....	80

## **Planunterlagen**

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	18
Plan 2: Bestand.....	22
Plan 3: Nutzung.....	24
Plan 4: Mängel.....	31
Plan 5: Misstände.....	71
Plan 7: Neuordnungskonzept.....	44
Plan 8: Maßnahmenplan.....	80
Plan 9: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	84

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Schlaitdorf wurde mit Schreiben vom 23. April 2024 in das Städtebauförderungsprogramm des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg aufgenommen. Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Ortskern“ am 13.05.2024 beschlossen und am 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Gemeindeentwicklung GmbH und das Büro Zoll Architekten Stadtplaner GmbH wurden von der Gemeinde Schlaitdorf beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Am 17.09.2024 fand eine Informationsveranstaltung statt, wo die Bevölkerung von Schlaitdorf Informationen zu Fördermöglichkeiten, Darstellung der weiteren Vorgehensweise und Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung erhielten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge erhoben werden, sowie anzustrebende Ziele formuliert und die Vorbereitung zur Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden. Die nach §141 Baugesetzbuch geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Gemeinde Schlaitdorf im Bereich „Ortskern“ getroffen werden können.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Vortrag im Gemeinderat und der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss im April 2025 abgeschlossen.

## 1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzepts und eines Maßnahmenplans
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs

Dazu wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebiets insgesamt analysiert sowie im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht. Die Bevölkerung wurden über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Darüber hinaus wurden die Eigentümer, Mieter und Betriebsinhaber mittels Befragungsbogen beteiligt. In diesem Zuge konnten Fragen und Anregungen hinsichtlich der Vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungsprogramms beantwortet sowie vertiefende Informationen zur den Grundstücken und Gebäuden sowie zur Mitwirkungsbereitschaft erhalten werden. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

### 1.3 Das Untersuchungsgebiet



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha und befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Schlaitdorf. Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen die Kreisstraßen K1235 und K1256 und das Untersuchungsgebiet wird im Süden von der Weinbergstraße, im Westen durch die Steigstraße, im Norden durch die Wilhelmstraße / Wasenweg, Nürtinger Straße und im Osten durch die Friedhof- sowie Hauptstraße begrenzt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der gesamte historische Ortskern beinhaltet.

## 1.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung

Die Verfahrensschritte entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB):

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
06.05.2024	Zuwendungsbescheid RP Stuttgart
13.05.2024	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
17.05.2024	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
Juli 2024	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
17.09.2024	Bürgerinformationsveranstaltung
Oktober 2024	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte
November 2024 / Dezember 2024	Befragung Eigentümer, Betriebsinhaber, Pächter und Bewohner
Dezember 2024 / Januar 2025	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Februar 2025	Bearbeitung des Ergebnisberichts und Fertigstellung Planunterlagen
April 2025	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats
April/Mai 2025	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)

## 2 Ausgangslage und Gemeindeentwicklung

### 2.1 Lage im Raum

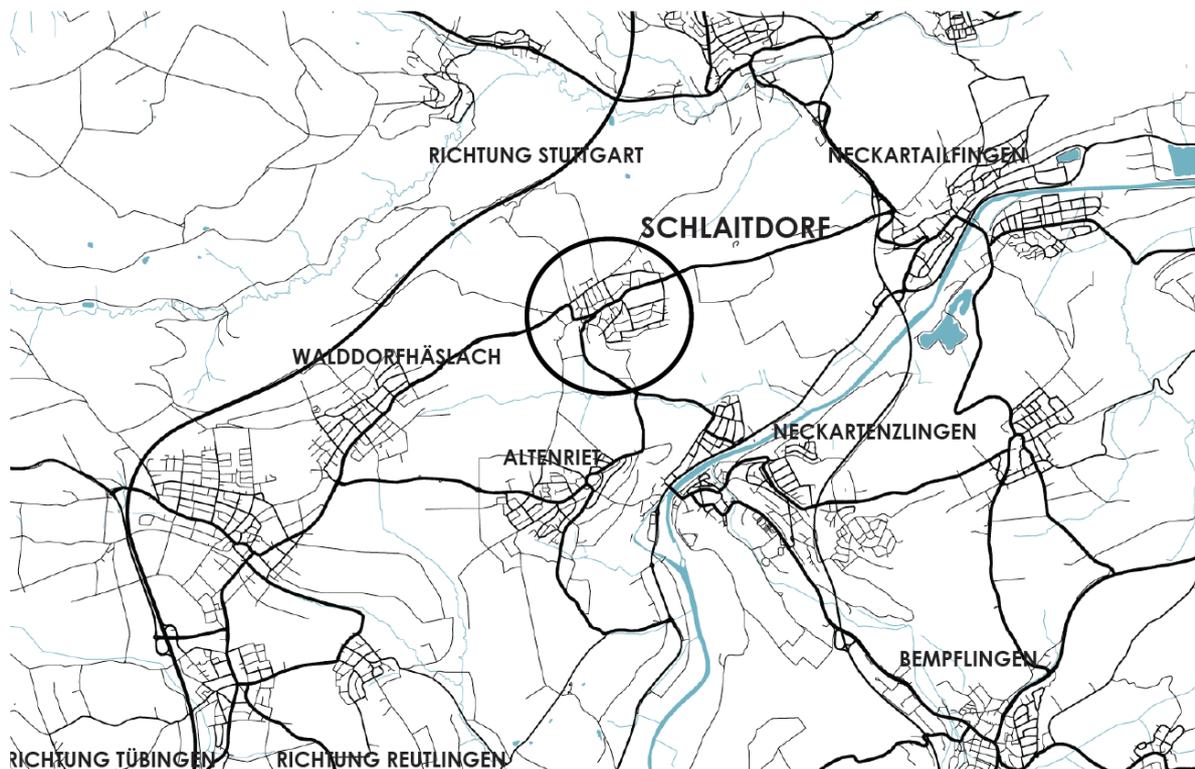


Abbildung 2: Lage im Raum

Die Gemeinde Schlaitdorf liegt im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg. Mit ca. 2.000 Einwohnern ist Schlaitdorf eine kleine Gemeinde mit der Zugehörigkeit zur Metropolregion Stuttgart und dem Naturraum Schönbuch. Dieser gehört zu den ältesten Naturparks in Baden-Württemberg und ist bekannt für seine zahlreichen Streuobstwiesen und großen Wälder, welche sich in die Weite erstrecken.

In nächster Nähe befinden sich die Unterzentren Neckartenzlingen, Filderstadt und Waldenbuch, sowie die Mittelzentren Nürtingen und Kirchheim unter Teck. Zu den Nachbargemeinden gehören Aichtal, Neckartailfingen, Neckartenzlingen, Altenrieth und Waldorfhäslach. Schlaitdorf zählt laut Regionalplan Verband Region Stuttgart, zu den Gemeinden, welche sich auf Eigenentwicklung beschränken. Die Gemeinde Schlaitdorf liegt östlich des Naturparks Schönbuch zwischen Schaich-, Aich- und Neckartal auf dem Höhenrücken des Schaichbergs und ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Neckartenzlingen.

Der Gemeindeverwaltungsverband grenzt im Südosten an das mittlere Albvorland an und im Norden ist das Gebiet noch Teil der Ausläufer des Filderraumes. Räumlich interessant ist die Lage von Schlaitdorf als Wohnstandort im Spannungsfeld wirtschaftsstarker Nachbarn wie Leinfelden- Echterdingen, Filderstadt, Metzingen und Reutlingen.

Die Gemeinde ist umgeben von Grün- und Landschaftsräumen und profitiert von den Blickbezügen zur schwäbischen Alb. Laut der Flächenaufteilung des statistischen Landesamts,

nehmen Wald- und landwirtschaftliche Flächen weit mehr als die Hälfte der Gesamtfläche von Schlaitdorf ein.

### **Anbindung**

Schlaitdorf ist über die direkte Lage an der B27 und B297 sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden. Über die B27 besteht eine direkte Verbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart und an die Universitätsstadt Tübingen. Über die B279 erreicht man über kurze Strecke die Städte Nürtingen, Kirchheim unter Teck und Esslingen. Die nächste Anbindung an die Autobahn A8 erfolgt über Filderstadt oder Wendlingen am Neckar. Den internationalen Stuttgarter Flughafen erreicht man nach ca. 15 Autominuten.

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien des Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS), zu diesen gehören die Buslinien 188 Schlaitdorf Neckartailfinger Straße, 189 Altdorf Stuttgarter Straße und 805 Bernhausen Bahnhof. Die nächste Zugtrasse erreicht man über die Stadt Nürtingen. Von hier besteht eine Verbindung in Richtung Stuttgart und Tübingen.

## **2.2 Raumordnung**

Die Gemeinde Schlaitdorf ist laut Regionalplan auf Eigenentwicklung beschränkt. Sie liegt eingebettet in einen regionalen Grünzug, dieser bildet ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Die im Grünzug liegende Flächen haben die Funktion von Ausgleichsflächen welche zur Pflege des Landschaftsbildes zu erhalten sind. Sie dürfen daher keiner Beeinträchtigung (wie z.B. Siedlungs- und Gewerbeentwicklung) ausgesetzt werden. Auch Gebiete für Land-, Forstwirtschaft und Waldfunktionen erstrecken sich rund um die Gemeinde. Die Siedlungsstruktur besteht zum größten Teil aus Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet. Im Osten ist die Siedlungsfläche zum Teil für Industrie und Gewerbe vorgesehen.

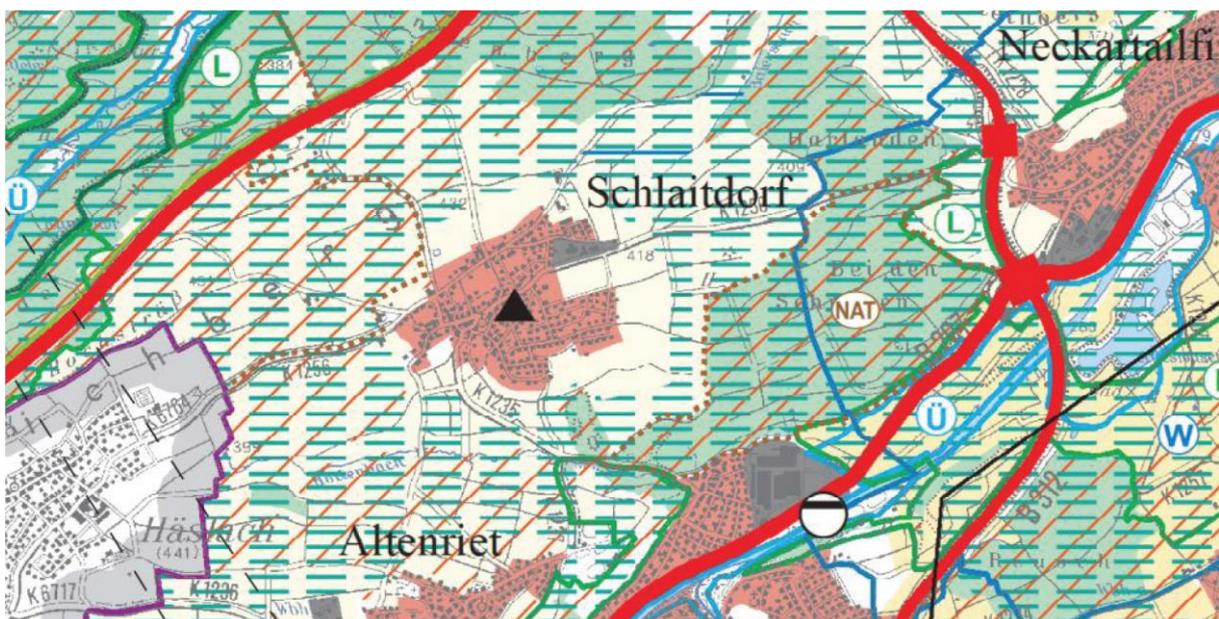


Abbildung 3: Raumnutzungskarte, Regionalplan Verband Region Stuttgart

## 2.3 Flächenerhebung

Die Gemeinde Schlaitdorf liegt westlich im Landkreis Esslingen und verfügt über eine Fläche von ca. 731 ha. Große landwirtschaftliche Flächen und Waldgebiete prägen die Gemeinde. Betrachtet man die tatsächliche Art der Flächennutzung lässt es sich ablesen, dass der Anteil der Landwirtschaft an der Gesamtfläche ca. 51,1% beträgt, der Anteil der Waldfläche beläuft sich auf ca. 34,7%. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt dagegen mit 13,7% unter dem Landeswert von Baden- Württemberg.

## 2.4 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Schlaitdorf hat in den letzten Jahren einen positiven Verlauf genommen. Heute leben 1.952 Menschen (Stand 2023) in der Gemeinde. Die Entwicklung erfährt seit dem Jahr 1993 bis heute einen Anstieg der Bevölkerung um ca. 40% und kann einen Bevölkerungszuwachs von 550 Personen verzeichnen.

Laut der Bevölkerungsvorausrechnung für das Jahr 2035 des statistischen Landesamts, soll die Bevölkerung in Schlaitdorf auf 1.951 Menschen ansteigen, jedoch wurden schon im Januar 2022 1.965 Einwohner\*innen in der Gemeinde Schlaitdorf gemeldet.

## 2.5 Bauleitplanung

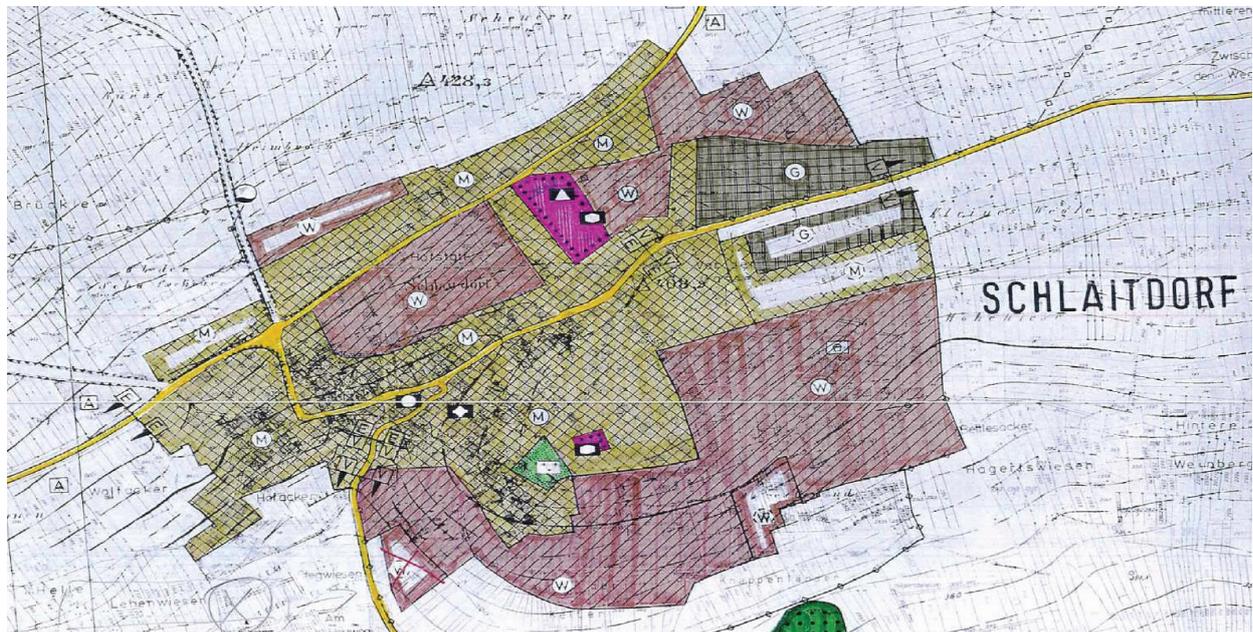


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Gemeinde Schlaitdorf

Der historische Ortskern ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Im südlichen Bereich entlang der Weinbergstraße befinden sich Wohngebietsflächen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- „Nürtinger Straße 1. Änderung“ – 27.01.1990
- Baulinie am Ortsweg 9 – 24.11.1953
- „Oberhalb der Weinbergstraße“ – 30.05.1969
- „Oberhalb der Weinbergstraße 2. Änderung“ – 02.03.1990

## 2.6 Ortsentwicklungsplanung „Schlaitdorf 2035“

Das Büro Zoll Architekten Stadtplaner GmbH wurde im Jahr 2021 mit einem Ortsentwicklungskonzept beauftragt. Das Ortsentwicklungskonzept Schlaitdorf 2035 ist ein ganzheitliches und integriertes Ziel- und Handlungskonzept, welches umfassend die allgemeinen, strukturellen, städtebaulichen und das Gemeinwesen betreffenden Entwicklungsziele für einen kurz-, mittel- bis langfristigen Zeitraum festlegt. Es stellt einen informellen Leitfaden für die strategische Planung für das Zieljahr 2035 dar, um durch gezielte Steuerung und Fortentwicklung den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen und Veränderungen Rechnung zu tragen. Unabdingbar für den Prozess des Ortsentwicklungskonzepts ist bürgerliches Engagement unter dem Motto „Mitmachen – Mitreden – Mitgestalten“.

Im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat und der Verwaltung wurden Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet und konkrete Projekte und Maßnahmen mit einer Umsetzungsstrategie und Vorgehensweisen zur weiteren Behandlung definiert. Das Ortsentwicklungskonzept wurde am 25.07.2022 in einer öffentlichen Abschlussveranstaltung vom Gemeinderat beschlossen. Das Ortsentwicklungskonzept Schlaitdorf 2035 dient zur Vorbereitung, Begleitung und Ergänzung der städtebaulichen Maßnahmen und soll die förmliche Planaufstellung fördern. In der ersten Phase wurden in Ergänzung zur Bürgerbefragung eine Bestandsaufnahme mittels Ortsbegehungen durchgeführt, Plangrundlagen erstellt, bestehende Planungen gesichtet und aufbereitet. In Plänen werden die Siedlungsstruktur mit ihren Charakteristiken (z.B. Bebauungstypologien und Nutzungsstrukturen) dargestellt und hinsichtlich Positiv- und Negativmerkmalen analysiert. Gleiches gilt für die Analyse der sich auf der Gemarkung befindlichen freien Landschaft und Freiflächen, Nutzungsstrukturen sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzepts „Schlaitdorf 2035“ fanden zwei Klausurtagungen des Gemeinderates von Schlaitdorf statt. In der ersten Klausurtagung am 05. Februar 2022 wurden die Ergebnisse der Bürgerbefragung vorgestellt und diskutiert. Durch das Planungsbüro wurden die ersten Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und –Analyse dargestellt zusammen mit den Gemeinderäten wurden die Handlungs- bzw. Themenfelder für die anstehenden drei Planungswerkstätten für die Bürgerbeteiligung festgelegt.

Bei der zweiten Kommunalen Klausurtagung am 07. Mai 2022 wurden die Ergebnisse der Planungswerkstätten dargestellt und diskutiert. Aus den Erkenntnissen der ersten drei Planungsphasen (siehe Ablauf) wurde von dem Planungsbüro ein Planwerk erstellt, das die wesentlichen themenbezogenen Handlungsfelder und Zielformulierungen enthält.

Im Rahmen dieser eintägigen Klausurtagung wurden per Punktevergabe die Ziele und Maßnahmen durch die Mitglieder des Gemeinderates bewertet bzw. priorisiert sowie ein Projektkatalog erstellt. Auf der Basis der Ergebnisse aus der zweiten Klausurtagung und der Auswertung der Projektlisten wurde das Ortsentwicklungskonzept ausgeformt und ausformuliert. Somit konnte der Gemeinderat am 25. Juli 2022 in einer öffentlichen Abschlussveranstaltung das Ortsentwicklungskonzept „Schlaitdorf 2035“ feierlich beschließen. Im Rahmen der Abschlussveranstaltung „Schlaitdorf 2035“ wurde am 25. Juli 2022 die Schlaitdorfer Bevölkerung, in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung, über den gesamten Planungsprozess und über die Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzepts informiert.

Strategien und Maßnahmen	
Nr.	Maßnahmenkatalog
1	Attraktiver, gestalteter Ortskern mit Dorfplatz als Treffpunkt u.a. Sitzmöglichkeiten, Grünstrukturen, beleuchtung, Radabstellmöglichkeiten
2	Angebote von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im Ortskern
3	Alleinstellungsmerkmale stärken und ausbauen u.a. Brunnen und Gebäude
4	Angebote von betreutem Wohnen für Senioren und Pflegeplätze
5	Ortsbildsatzung – Bewahren / Sanieren / Gestalten
6	„Unser Dorf soll schöner werden“ – u.a. Auslobung Blumenschmuckwettbewerb, Patenschaften der Bürger für öffentliches Grün
7	Angebote an Treffpunkten für Jung + Alt, Aufenthaltsqualität mit Sitzmöglichkeiten
8	Innenentwicklung – Aktivierung unbebauter, erschlossener Grundstücke

Abbildung 5: Maßnahmenkatalog Ortsentwicklungskonzept

Das Ortsentwicklungskonzept soll bei zukünftigen Entscheidungen der Gemeinde Schlaitdorf eine Hilfestellung bzw. Planungshilfe bieten. Es soll hiermit der Rahmen geschaffen werden, die formulierten Leitsätze und Handlungsfeldern durch konkrete Schlüsselprojekte umzusetzen. Unabdingbar ist die jährliche Erfolgskontrolle, wieweit es gelungen ist die beschlossenen Schlüsselprojekte in die Realität umzusetzen bzw. wieweit die verwirklichten Schlüsselprojekte zu dem angestrebten Ziel führen. Diese jährliche Kontrolle soll auch der Anlass sein, über Änderungen oder Fortschreibungen des Handlungsprogrammes mit den jeweiligen Schlüsselprojekten zu befinden. In größeren Abständen ist es wichtig, über die Entwicklung von wirtschaftlichen bzw. gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu sprechen, um die eventuell geänderte Rahmenbedingungen in die formulierten Leitsätze und Handlungsziele aufzunehmen.

## 2.7 Bürgerbeteiligung Ortsentwicklungskonzept

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes „Schlaitdorf 2035“ wurden zwei Beteiligungsformate mit der Bevölkerung durchgeführt.

In der ersten Phase wurde im Jahr 2021 eine Fragebogen-Aktion durchgeführt, wo die Schlaitdorfer Bevölkerung an einer ausführlichen Befragung teilnehmen konnten. Aufgerufen wurden alle Schlaitdorfer ab 14-Jahren sich aktive in den Prozess einzubringen. Um eine große Resonanz zu erhalten, wurde sowohl ein gedruckter Fragebogen ausgeteilt und es bestand die Möglichkeit online an der Befragung teilzunehmen.

Versand von **1.669**  
Fragebögen an alle  
Schlaitdorfer ab 14 Jahre

**552 Papier-Fragebögen**

**61 Online-Fragebögen**

**613 FRAGEBÖGEN INSGESAMT**

Rücklauf **36,7%!**

Abbildung 6: Befragung Schlaitdorf 2022

In der zweiten Phase der Bürgerbeteiligung wurden eine Auftaktveranstaltung und drei themenbezogene Planungswerkstätten im März 2022 durchgeführt. Die Planungswerkstätten wurden folgendermaßen inhaltlich den Handlungsfeldern zugeordnet:

- 17.03.2022 Arbeitsgruppe 1 **Dorfentwicklung | Ortskern + Ortsbild | Identität  
Infrastruktur und Baulandentwicklung**
- 24.03.2022 Arbeitsgruppe 2 **Soziales | Demographischer Wandel | Jung + Alt  
Kultur und Vereine | Dorfgemeinschaft**
- 31.03.2022 Arbeitsgruppe 3 **Landschaft | Ökologie | Naherholung | Freizeit  
Klimaschutz | Wirtschaft und Arbeitsplätze  
Mobilität + Verkehr**

Das Ziel war, gemeinsam mit den Teilnehmern der Planungswerkstätten, zukünftige Zielsetzungen und konkrete Umsetzungsstrategien bzw. Maßnahmen zu entwickeln, die in das Ortsentwicklungskonzept eingeflossen sind.

## 3 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

### 3.1 Ortsentwicklung/ Ortsstruktur

Betrachtet man das historische Stadtgefüge erkennt man, dass sich Schlaitdorf entlang der heutigen Hauptverkehrsstraßen entwickelt hat. Durch die organische Straßenführung und Gebäudestellungen ist der frühere Ortskern noch heute deutlich zu erkennen. Im Laufe der Jahre hat sich der Ort weiterentwickelt und ist gewachsen. Im Gegensatz zu dem historischen Ortskern mit seinen dörflichen und organischen Strukturen, erkennt man das hinzugekommene deutlich an seiner Linearität.



Abbildung 7: Ortsplan 1844, markiert: Rathaus

### 3.2 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ umfasst eine Fläche von ca. 10,6 ha und befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Schlaitdorf. Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen die Kreisstraßen K1235 und K1256 und das Untersuchungsgebiet wird im Süden von der

Weinbergstraße, im Westen durch die Steigstraße, im Norden durch die Wilhelmstraße / Wasenweg, Nürtinger Straße und im Osten durch die Friedhof- sowie Hauptstraße begrenzt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der gesamte historische Ortskern beinhaltet.

### **3.3 Abgrenzung des Untersuchungsbereiches**

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Beurteilungsgrundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebiets, sowie der Dokumentation der vorhandenen städtebaulichen Situation und der Städtebaulichen Mängel und Missstände gemäß §136 Abs.3 BauGB. Neben der räumlichen und sozialräumlichen Bestandsanalyse werden auch Ziele für die künftige Ortsentwicklung definiert. Die räumliche Abgrenzung umfasst in Schlaitdorf den gesamten Ortskern mit Rathaus und historischem Baubestand.

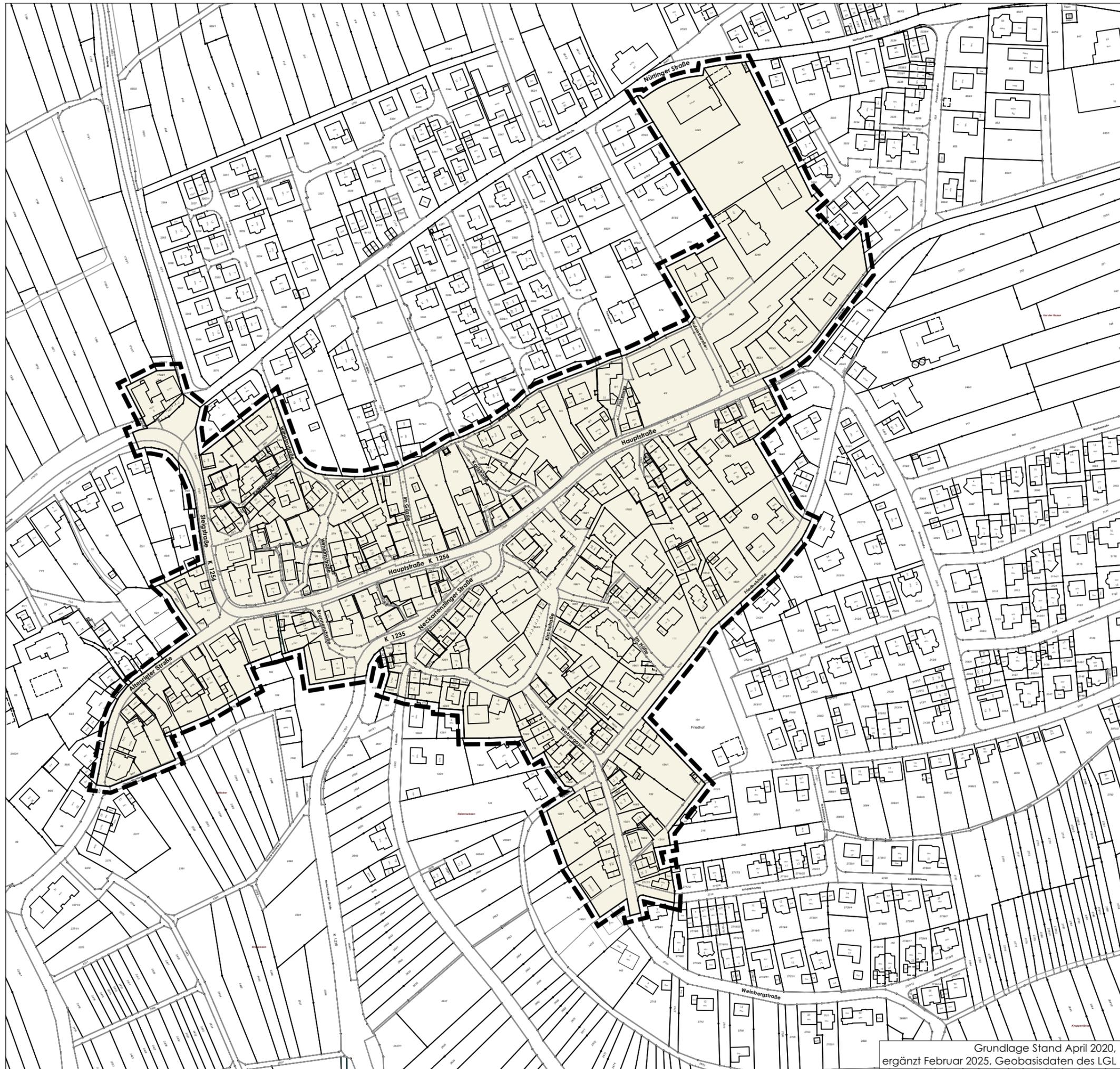
Der nachfolgende Plan zeigt die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.



Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

**ABGRENZUNG DES  
UNTERSUCHUNGSGEBIETES**

 Gebietsabgrenzung  
Vorbereitende Untersuchungen  
(ca. 10.6 ha)



04. Februar 2025  
M1:2500



### 3.4 Bestandsaufnahme und Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet umfasst hauptsächlich den Ortskern der Gemeinde Schlaitdorf. Im Süden wird das Gebiet durch die Weinbergstraße, im Westen durch die Steigstraße, im Norden durch die Wilhelmstraße/ Wasenweg und im Osten durch die Friedhof- sowie Hauptstraße begrenzt. Weiterer Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist der Bereich mit der Grundschule, Kindergarten und Bürgerhaus. Geprägt wird das Ortsbild durch den attraktiven Landschafts- und Naturraum des Schönbuchs mit großzügigen Streuobstwiese, der die Gemeinde umgibt. Immer wieder ergeben sich Blickpunkte in den Naturraum.

Der Ortskern wird momentan definiert durch das historische Rathaus mit integrierter Poststelle, Milchhäusle sowie die evangelische Kirche mit Pfarr- und Gemeindehaus.

Ortsbildprägend sind, neben der teilweise erhaltenen historischen Bausubstanz, auch die Vielzahl an Brunnen, die sich durch Schlaitdorf ziehen.



Abbildung 8: Ortsbildprägender Brunnen



Abbildung 10: Vereinshaus Alte Schule



Abbildung 9: Wohngebäude



Abbildung 11: Historische Bausubstanz

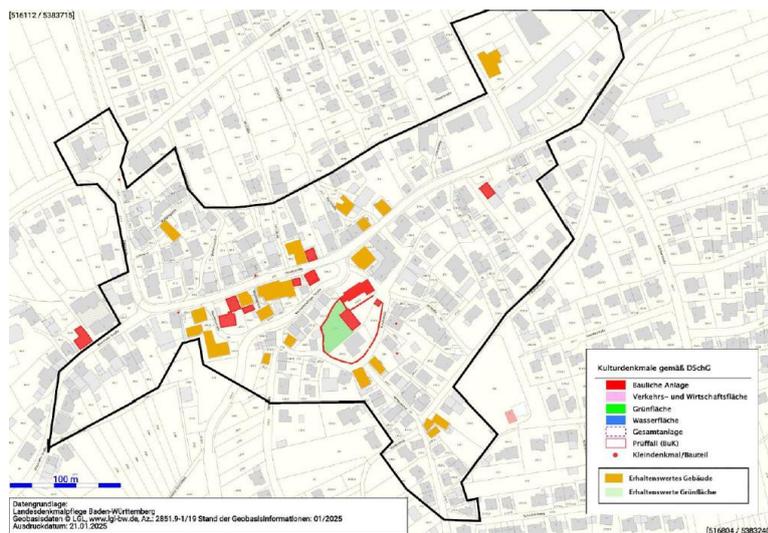
### 3.5 Denkmalpflegerische Belange nach § 2 DSchG

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von Schlaitdorf. Nahezu alle der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale entsprechend der Liste der Kulturdenkmale befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebietes:

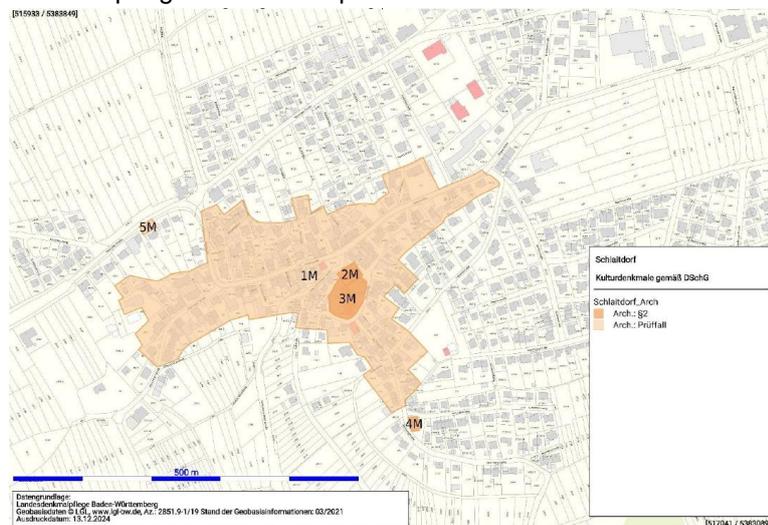
- **Hauptstraße (Flst.Nr. 0-175/8)** Brunnen (vor Wohnhaus), rechteckiger Sandsteintrog, gemauerte Brunnensäule, 18./19. Jahrhundert.
- **Hauptstraße 6** (am Wohnhaus) Neidkopf
- **Hauptstraße 16 (Flst.Nr. 0-106/1)** Türrahmung (am Wohnhaus), massiv, 1820
- **Hauptstraße 22** Wohnhaus, teilweise verbretterter Fachwerkbau mit Satteldach, um 1600
- **Hauptstraße 20 (Flst.Nr. 0-112/1)** Einhaus, zweigeschossiger, verputzter Bau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerk, Vorkragungen mit Balkenköpfen und Knaggen, 17. Jahrhundert; Scheune, teilweise verputzter Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, rundbogiges Kellerportal mit Schleppdach, 1802
- **Steigstraße (Flst.Nr. 0-175/2)** Brunnen, eiserner Trog mit steinernem Brunnenstock, 19. Jahrhundert
- **Hauptstraße 30** Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Erdgeschoss, Obergeschoss Sichtfachwerk, Vorkragungen mit Balkenköpfen, Außentreppe mit Schleppdach, 16. Jahrhundert
- **Hauptstraße 32** Rathaus, zwei- bis dreigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach und Aufschiebling, Obergeschoss Fachwerk, traufseitiger Wandelgang mit Pfeilerkonnade, 1780, Umbauten 1834 und 1935
- **Hauptstraße 33** Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach und Aufschiebling, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, Vorkragungen mit Balkenköpfen, Knaggen und steinernen Konsolen, Rundbogenportal, 17. Jahrhundert
- **Hauptstraße 66** Wohnhaus, ein- bis zweigeschossiger, teilweise verputzter Fachwerkbau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Sockelgeschoss, Erdgeschoss Fachwerk, leichte Vorkragungen mit Balkenköpfen, Knaggen und steinernen Konsolen, 17. Jahrhundert
- **Kirchstraße 17, 19** Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach und Aufschiebling, massives Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerk, Erdgeschoss im Kern bis 1482, Fachwerk 16./17. Jahrhundert, Umbau 1837; Waschhaus, eingeschossiger, teilweise verputzter Massivbau mit Walmdach, 18. Jahrhundert
- **Kirchstraße 18** Kellerportal (an Scheune), massiv, rundbogig, 1607
- **Kirchstraße 19**- siehe Kirchstraße 17
- **Kirchstraße 20 (Flst.Nr. 0-163)** Sockelgeschoss (am Wohnhaus), teilweise verputzt, massiv, Rundbogenportal, Segmentbogenfenster, 1601
- **Kirchstraße 21 (Flst.Nr. 0-124/3)** Ev. Pfarrkirche (St. Wendel), einschiffiger, teilweise verputzter Saalbau mit Satteldach und geradem Chorschluss, Westturm auf quadratischem Grundriss mit Satteldach, Eckquaderungen, Spitzbogenfenster mit Maßwerk, flache Decken, im Westturm Kreuzrippengewölbe, im Südosten Gemeindesaalanbau; um 1500, Westturm durch Baumeister Hans Buß, kurz nach 1500, Gemeindesaalanbau und Renovierung 1951/52.

Weitere erhaltenswerte Gebäude sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Schlaitdorf (vgl. auch Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 31.01.2025):

- **Brunnenstraße 4** Hakengehöft
- **Friedhofstraße 2** Gehöft
- **Hauptstraße 16** Hakengehöft
- **Hauptstraße 22** Wohnstallhaus
- **Hauptstraße 26** Scheune
- **Hauptstraße** Gasthaus mit Ökonomiegebäude
- **Kolbengasse 12** Scheune
- **Talstraße 1** Scheune
- **Talstraße 4** Scheune
- **Webergasse 1** Wohnstallhaus
- **Webergasse 2** Alte Schule
- **Webergasse 15** Wohnstallhaus



### Denkmalpflegerische Wertepan



### Archäologische Denkmalpflege



Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

## BESTAND

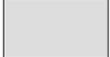
## ABGRENZUNG

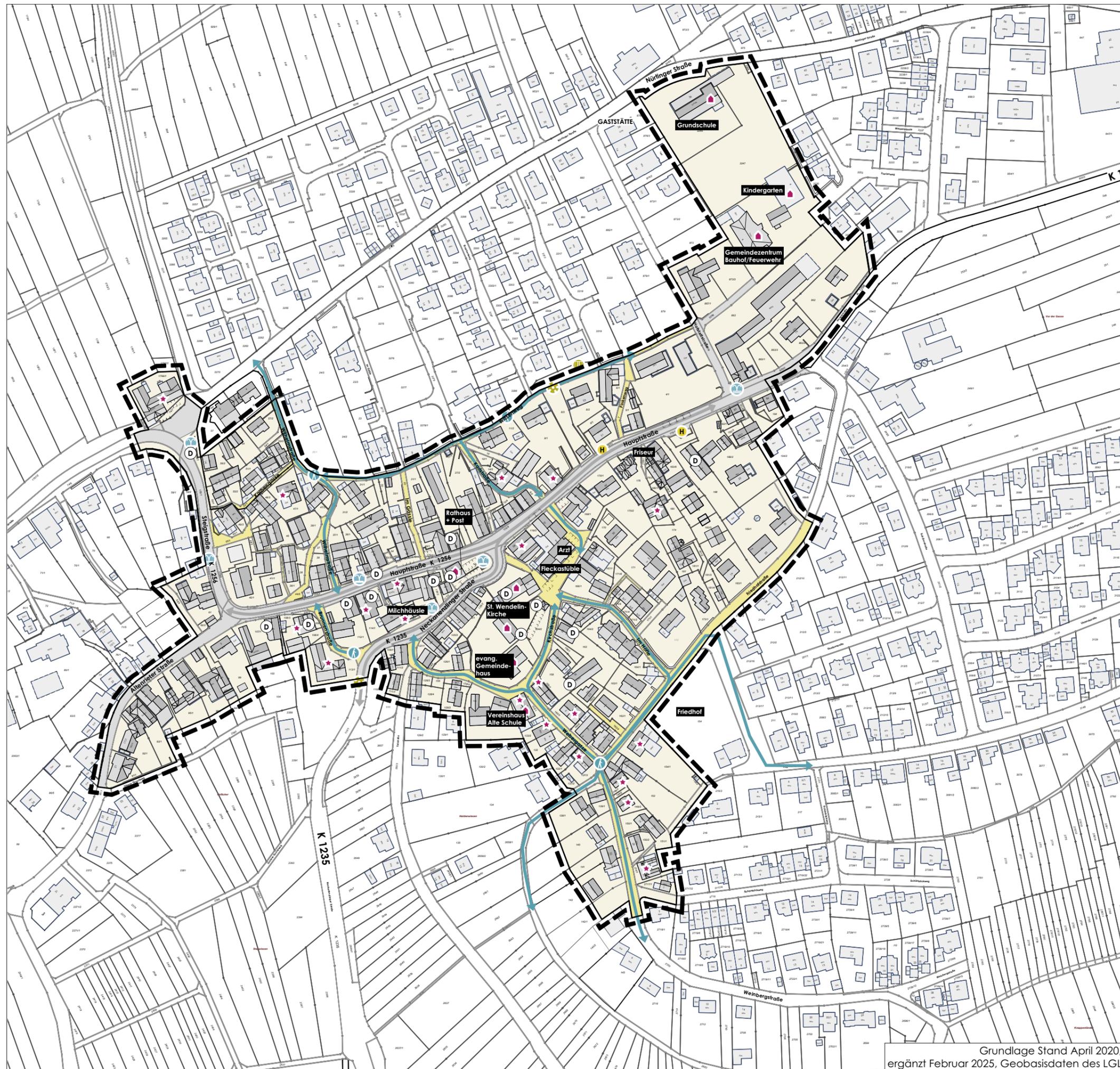
 Vorbereitende Untersuchung  
im Bereich 'Ortskern' ca. 10.6 ha

## GEBÄUDE

-  Öffentliche Einrichtungen
-  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
-  Satteldach
-  Ortsbildprägende Gebäude

## ERSCHLISSUNG/ FREIRAUM

-  Hauptverkehrsstraße
-  Verkehrsverbindungen,  
Fußwegeverbindungen, Gässle
-  innerörtliche fußläufige  
Verbindungen
-  Haltestelle
-  Brunnen
-  Spielplatz



04. Februar 2025  
M1:2500



### 3.6 Nutzungsstruktur

Die Nutzungen im abgegrenzten Bereich beschränken sich hauptsächlich auf Wohnnutzung. Entlang der Hauptstraße bestand in den Erdgeschosszonen zum Teil ein gering ausgeprägter Nutzungsmix aus Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel, welche heute größtenteils leer stehen oder vom Leerstand bedroht sind. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich zahlreiche ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude sowie mindergenutzte (Frei-) Flächen. Diese erhaltenen Nebengebäude, die heutzutage nicht mehr vollständig aktiv betrieben werden, prägen den städtebaulichen Raum und zählen zu einer Besonderheit im Untersuchungsgebiet. Einige der Grundstücke, abgesehen von öffentlichen Straßen- und Erschließungsflächen liegen im Eigentum der Gemeinde:

- Hauptstraße 32, Rathaus
- Neckartenzlinger Straße 2, Asylunterbringung
- Neckartenzlinger Straße 4, Milchhäusle
- Kirchstraße 25-31; Weg mit Anteil der Gemeinde (Arztpraxis und Fleckastüble)
- Kirchstraße 8, Vereinshaus Alte Schule
- Gesamtareal Kindergarten und Gemeindezentrum

Im Rahmen der Befragung im Dezember 2024 haben 31 der Befragten Angaben zu der derzeitigen Leerstandssituation im Gebiet gemacht.

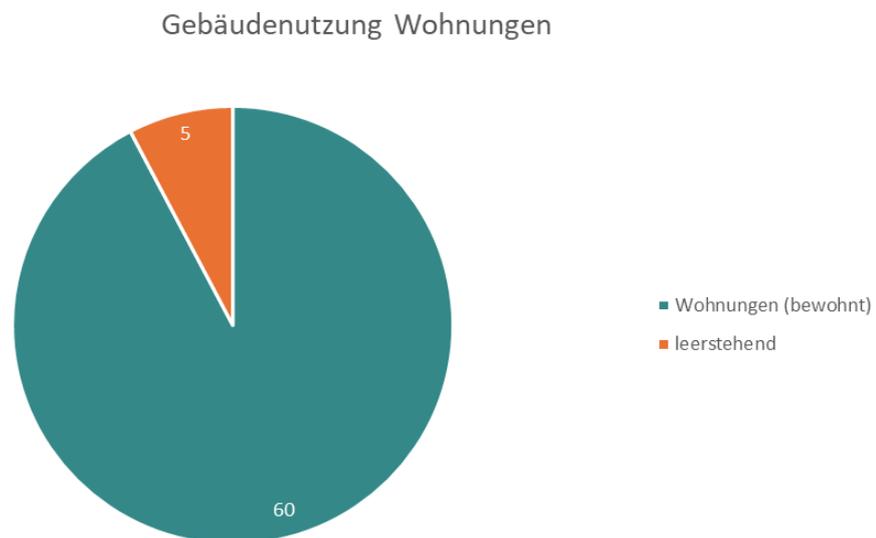


Abbildung 12: Wohnnutzung

Der nachfolgende Plan zeigt die Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes.



Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

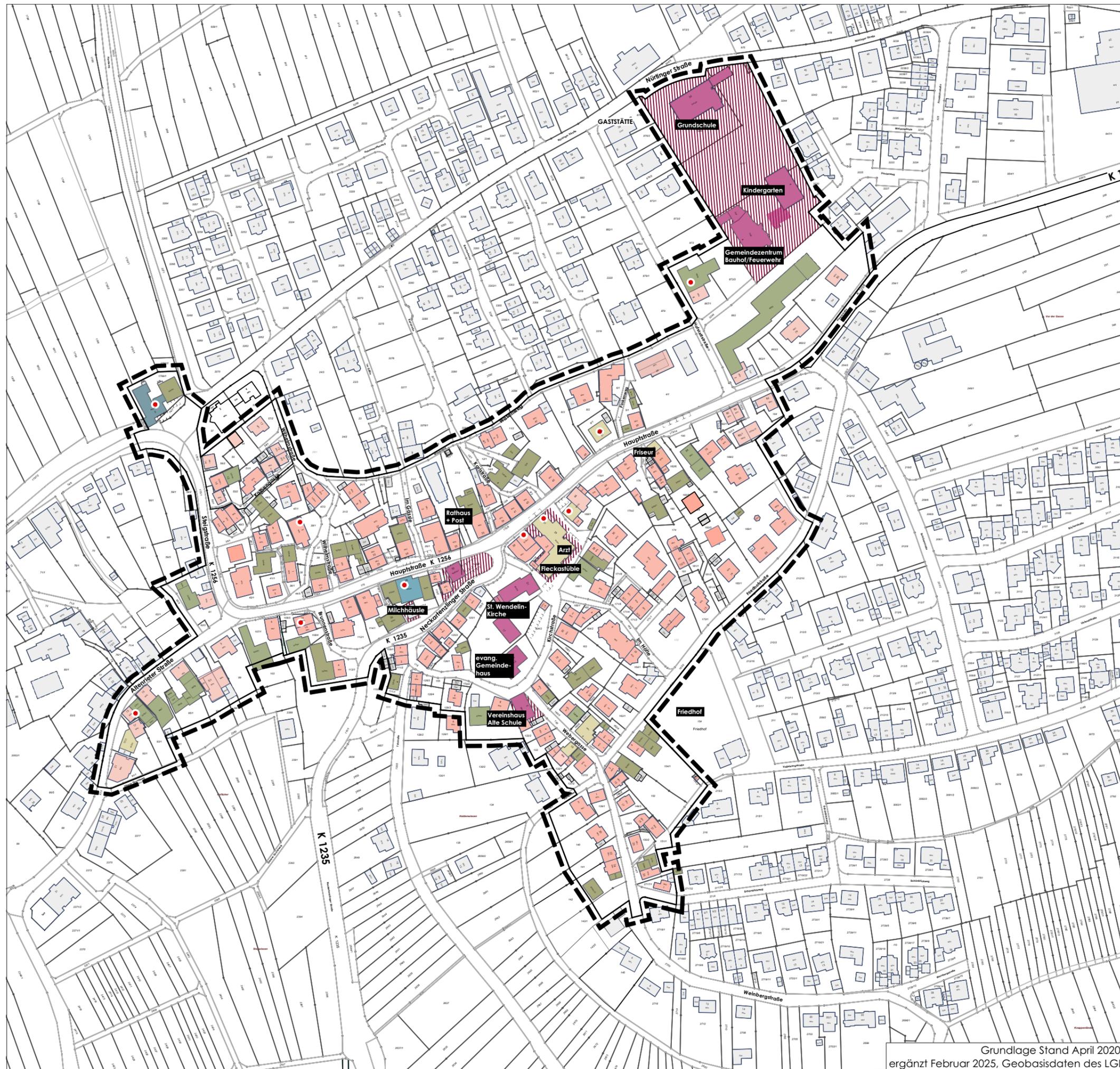
**ERDGESCHOSSNUTZUNG**

**ABGRENZUNG**

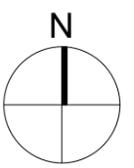
 Vorbereitende Untersuchung  
im Bereich 'Ortskern' ca. 10.6 ha

**ERDGESCHOSSNUTZUNG**

-  Wohnen
-  Öffentliche Einrichtung
-  Handel/Gewerbe/Dienstleistung
-  Nebennutzung / Scheunen etc.
-  (ehem.) Gastronomie
-  Garagen/Tiefgaragen/Carport/  
Unterstand
-  Grundstücke im Eigentum der  
Gemeinde (ohne Erschließung)
-  (Teil-)Leerstand / mindergenutzte  
Gebäude mit Potential



04. Februar 2025  
M1:2500



### 3.7 Gebäudestruktur und Gebäudezustand

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde der Gebäudezustands im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Beurteilung des äußerlichen Erscheinungsbildes der einzelnen Gebäude erfolgte anhand bestimmter Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Abweichende Beurteilungen sind möglich, wenn auch eine Beurteilung im Inneren der Gebäude mit in die Einschätzung einbezogen wird. Die im Rahmen der Voruntersuchung getroffene Einschätzung des Gebäudezustands dient lediglich der Feststellung eines gebietsbezogenen Bedarfs für Modernisierungen und Instandsetzungen.

Kleinmaßstäbliche Nebengebäude wie kleinere Schuppen und Garagen blieben bei der Erfassung des Gebäudezustands unberücksichtigt. Größere Nebengebäude wie Scheunen wurden allerdings berücksichtigt und mit in die Beurteilung aufgenommen. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude stehen oftmals leer oder werden als Lagerräume genutzt und befinden sich meist in bis zu mangelhaftem Zustand.

Die Bewertung erfolgte in 4 Stufen:

**Stufe 1      Sehr guter bis guter Zustand**

Gebäude ohne bzw. mit minimalen Mängeln (Neubauten oder bereits modernisierte ältere Gebäude mit zeitgemäßen Wohnverhältnissen; geringe Schäden, z.B. am Putz, Farbe,...)

**Stufe 2      Befriedigender Zustand**

Gebäude mit geringen bis mittelmäßigen Mängeln

**Stufe 3      Mangelhafter Zustand**

Gebäude mit erheblichen Mängeln (Energetische Mängel, veraltete Fenster, Feuchteschäden am Putz,...)

**Stufe 4      Schlechter Zustand**

Gebäude mit substanziellen Mängeln (gravierende bauliche Mängel: Gebäude sind in ihrer Substanz gefährdet, Schaden am Tragwerk und Dach. Diese Gebäude können nur mit hohem Aufwand gesichert werden.)

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
ohne bauliche Mängel, bzw. haben geringe Mängel	48	25,8
geringe bis mittelmäßige Mängel	86	46,2
erheblichen Mängeln	40	21,5
gravierende Mängel	13	6,5
<b>Gesamt</b>	<b>128</b>	<b>100,0</b>

Der nachfolgende Plan zeigt die Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebietes.

Bei der Untersuchung des zukünftigen Sanierungsgebiets bietet die Analyse von Beteiligten- und Bewohnerbewertungen eine zusätzliche Möglichkeit, Defizite im privaten und öffentlichen Raum aufzudecken und die Sanierungsziele entsprechend zu detaillieren. Die Aussagen zum Zustand der Gebäude wurden aus der persönlichen Befragung von Dezember 2024 genommen.

Im Zuge der Auswertung der Befragung kann festgestellt werden, dass bei rund 18 % der Gebäude im Dach- bzw. Dachstuhlbereich erhebliche bzw. substanzielle Mängel vorliegen. Bei 31 % der Befragten ist bei den Gebäuden keine Wärmedämmung vorhanden bzw. bei 16 % der Gebäude eine Wärmedämmung mit geringen Stärken bzw. wesentliche Teil ungedämmt.

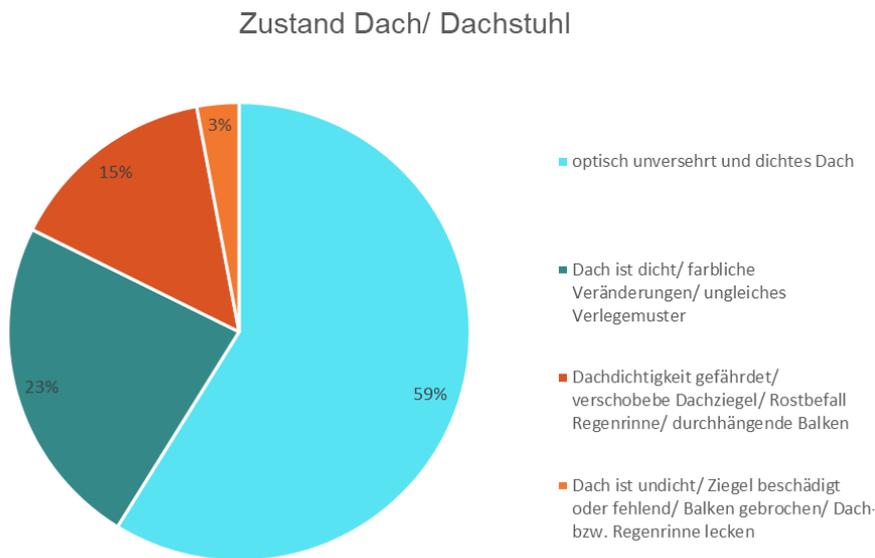


Abbildung 13: Zustand Dach / Dachstuhl

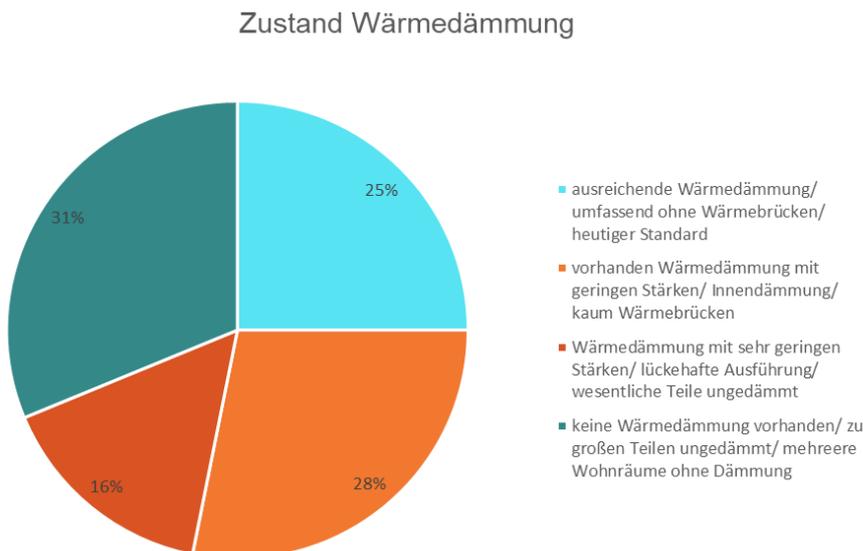


Abbildung 14: Zustand Wärmedämmung

Der Zustand der Fassade wird bei rund 32% der Befragten bei den Gebäuden teils großflächige Schäden, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidungsmaterialien genannt. Gestalterische Mängel bzw. mangelhafter Anstrich in der Fassade geben rund 27% der Befragten an.

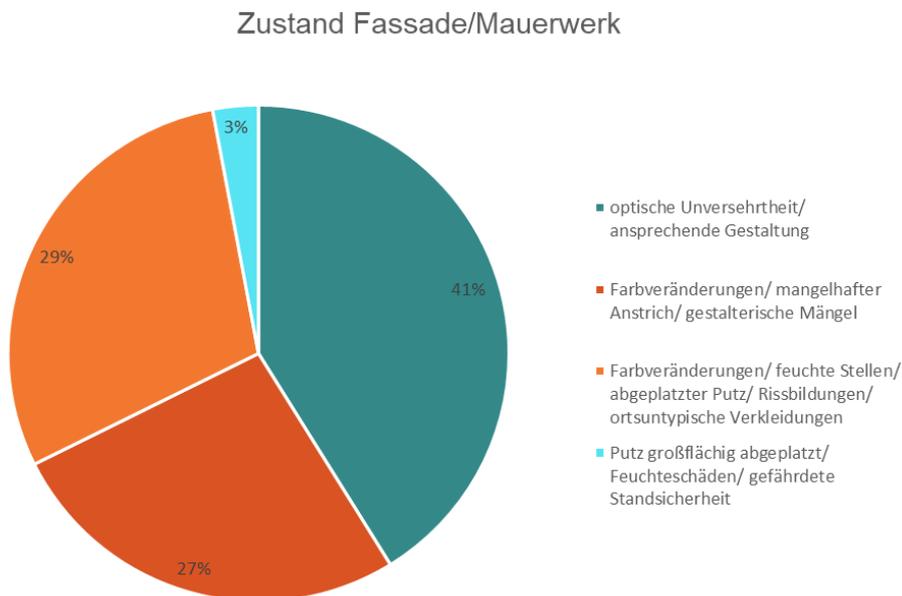


Abbildung 15: Zustand Fassade / Mauerwerk

Der Zustand der Fenster wird bei rund 72% der Befragten bei den Gebäuden von Einfachverglasung bis zu veralteten Isolierglasfenstern angegeben. Bei rund 38% der Befragten haben die Gebäude Isolierglasfenster nicht älter als 10 Jahre.

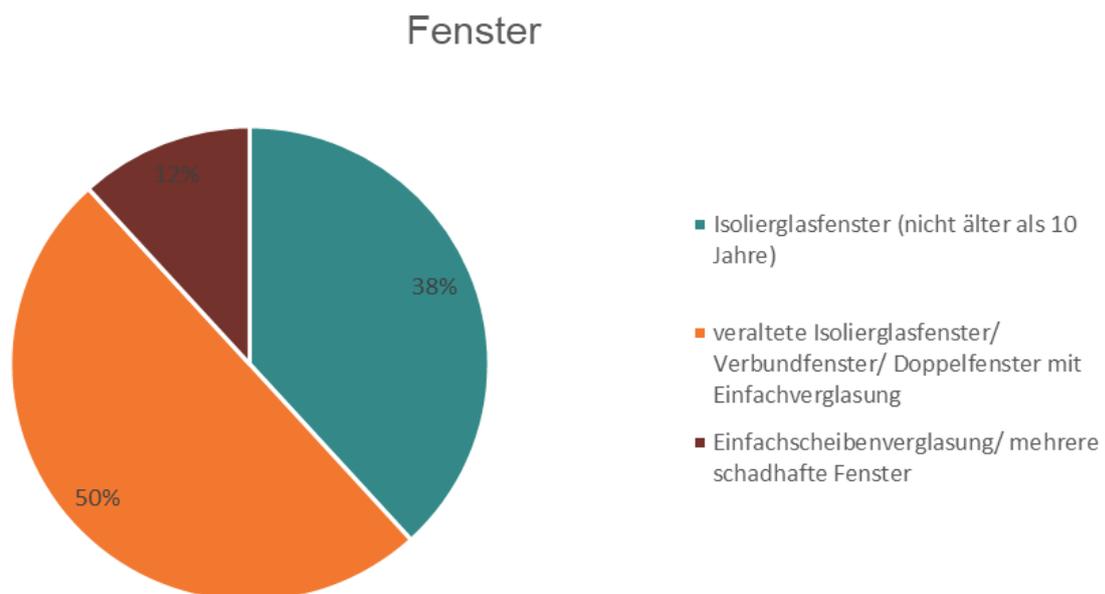


Abbildung 16: Zustand Fenster

Der Zustand der privaten Hof- und Vorbereiche haben nach Angaben der Befragten in 54% teils einen mangelhaften Zustand.

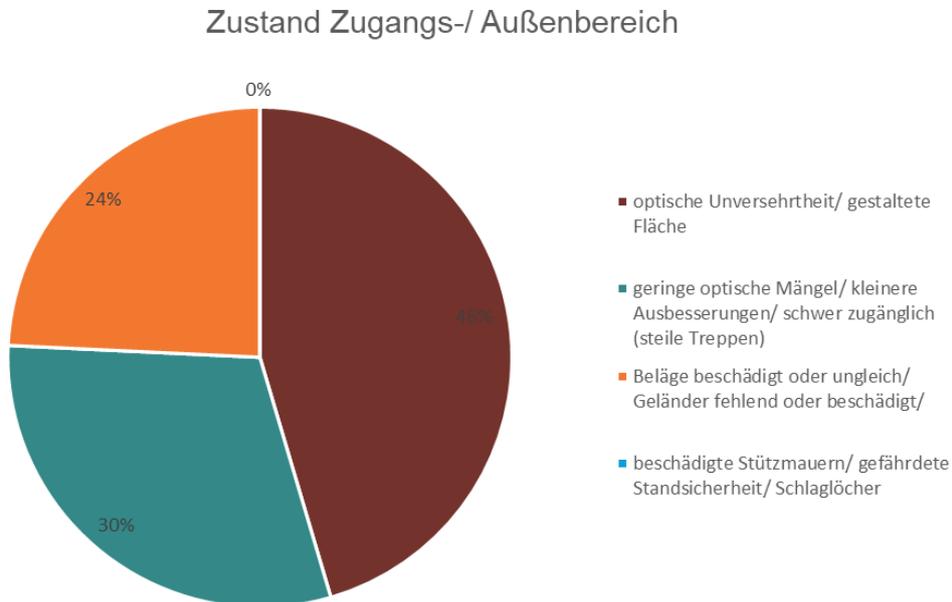


Abbildung 17: Zustand privater Außenbereich

### 3.8 Baulicher Zustand der Wohnungen

Die Bewertung des baulichen Zustands der einzelnen Wohneinheiten durch die Beteiligten im Untersuchungsgebiet zeigt, dass im Bereich der Elektroinstallationen rund 29 % der befragten Haushalte eine mangelhafte Ausstattung aufweisen. Aufputzleitungen und veraltetet Leitungen werden genannt. Die Sanitäranlagen weisen in 43 % eine veraltetet Ausstattungen bzw. erhebliche Verschleißerscheinungen auf.

Bezogen auf den Wohnungsgrundriss haben 40 % der Wohneinheiten mehrere kleine Räume, steile Treppen bzw. unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen).

Elektroinstallationen

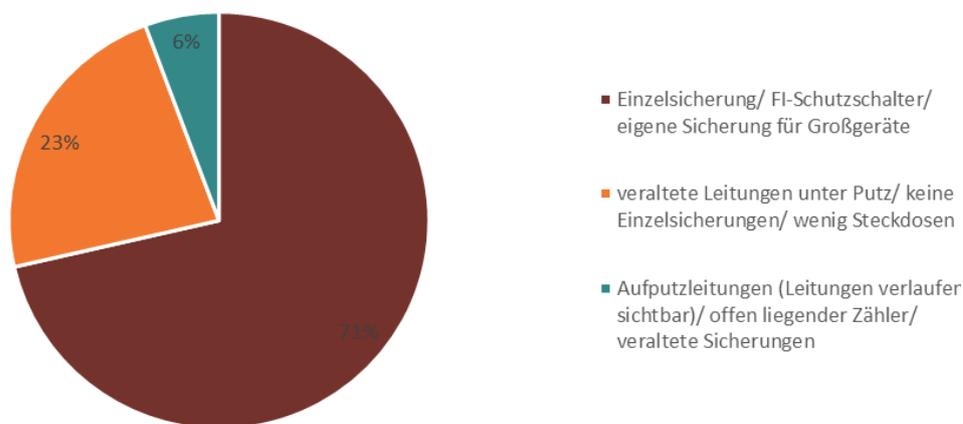


Abbildung 18: Zustand Elektroinstallationen

Sanitär (Bad/WC)

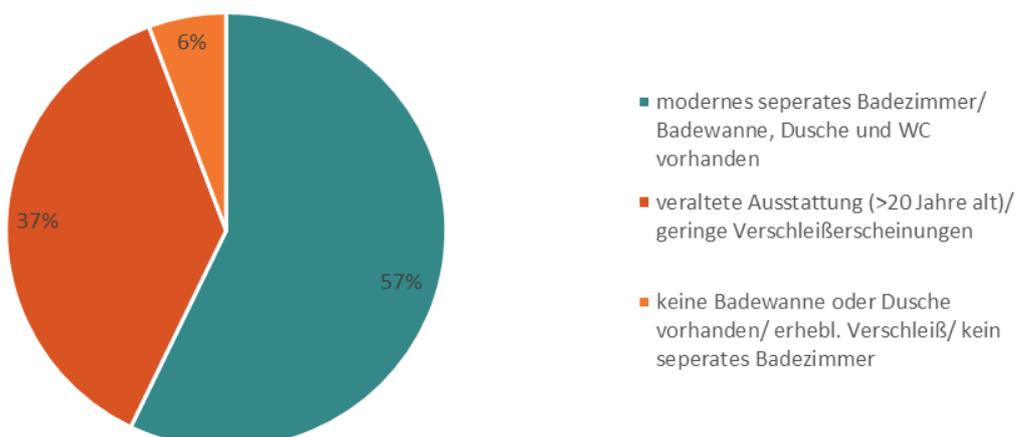


Abbildung 19: Zustand Sanitär

### Heizung

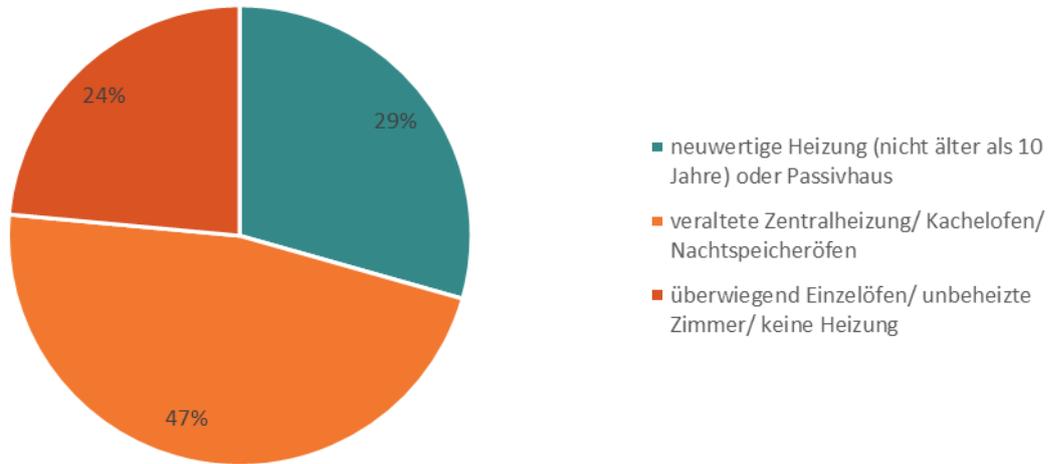


Abbildung 20: Zustand Heizung

### Grundriss/ Wohnungsabschluss

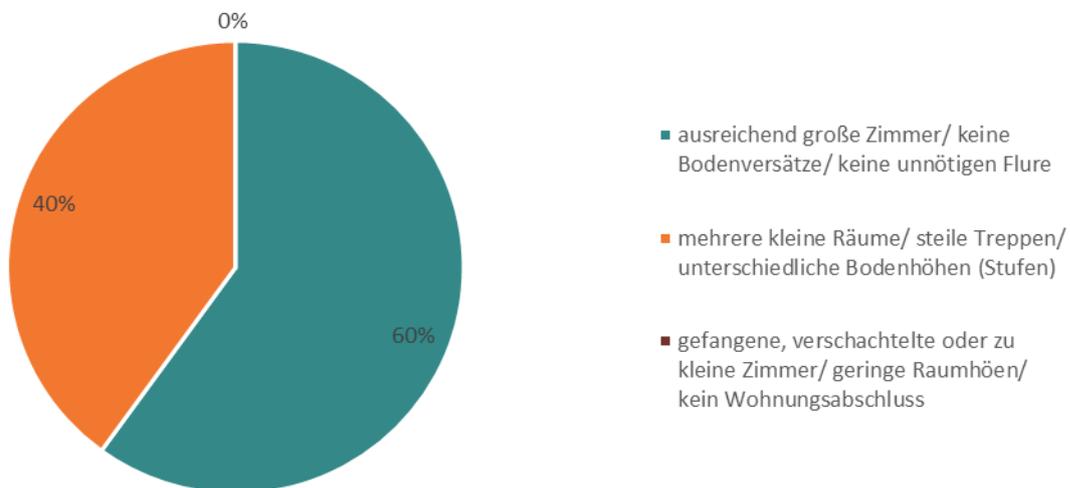


Abbildung 21: Zustand Wohngrundriss



Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

## BAULICHE UND ENERGETISCHE MÄNGEL

### ABGRENZUNG

 Vorbereitende Untersuchung  
im Bereich 'Ortskern' ca. 10.6 ha

### GEBÄUDE

 Öffentliche Einrichtungen

 Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

 Ortsbildprägende Gebäude

### ENERGETISCHE UND BAULICHE MÄNGEL

 **Mängel in der Bausubstanz**  
- keine Mängel

 **Mängel in der Bausubstanz**  
- geringe Mängel

 **Mängel in der Bausubstanz**  
- erhebliche Mängel

 **Mängel in der Bausubstanz**  
- substanzielle Mängel

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort/ äußere  
Erscheinung | Stand 07/2024

04. Februar 2025  
M1:2500

**die STEG ZOLL** ARCHITEKTEN  
STADTPLANER



Grundlage Stand April 2020,  
ergänzt Februar 2025, Geobasisdaten des LGL

## 4 Bürgerbeteiligung

### 4.1 Informationsveranstaltung

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Die Informationsveranstaltung fand am 17.09.2024 im Gemeindezentrum in Schlaitdorf statt.



# Schlaitdorf

Gemeinde mit Herz

## Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Ortskern“ der Gemeinde Schlaitdorf Einladung zur Eigentümerversammlung

Abbildung 22: Einladung Informationsveranstaltung

### 4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern, Betriebsinhabern, Pächtern und Bewohnern

#### 4.2.1 Allgemeines

Im Dezember 2024 wurde eine Fragebogenaktion durchgeführt und die Eigentümer, Betriebsinhaber, Pächter und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und beteiligt. Mit der Fragebogenaktion wurden wertvolle Erkenntnisse zum Bestand und für die Entwicklung im Untersuchungsgebiets erzielt.

#### 4.2.2 Wohnzufriedenheit und Wohnumfeld

Der Befragung ergab, dass über 90 % der Befragten sehr gerne bzw. gerne in Schlaitdorf leben. Dies zeigt eine starke Verwurzelung und Verbundenheit der Befragten mit der Gemeinde. Bei der Abfrage des Wohnumfeldes wurde mit einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) festgestellt, dass die Nachbarschaft und das Zusammenleben durchschnittlich mit  $\bar{x}$  1,87, die Aufenthaltsbereich im Außenbereich der Gebäude mit  $\bar{x}$  2,03, die Ver-

kehrssituation vor dem Haus mit  $\bar{x}$  2,84, die Parkmöglichkeiten vor dem Haus mit  $\bar{x}$  2,62 und die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln mit  $\bar{x}$  2,28 bewerte wurden. Weitere Durchschnittsbewertungen von ergänzenden Fragestellungen zur Gemeinde sind nachfolgend aufgeführt.

### Leben Sie in Schlaitdorf...

■ sehr gerne   ■ gerne   ■ einigermaßen gerne   ■ ungerne   ■ sehr ungerne   ■ keine Angabe

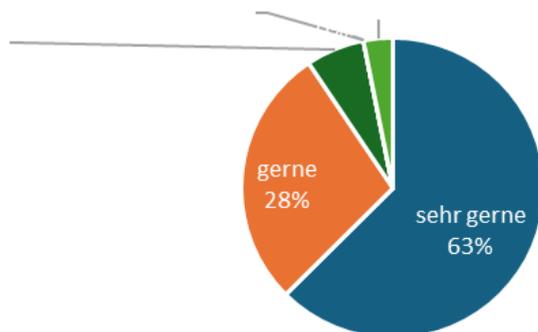


Abbildung 23: Wohnzufriedenheit

Nr.	Bewertung	Durchschnitt
1	Grünflächen und Plätze, auf denen man sich aufhält	$\bar{x}$ 2,52
2	Freiflächen und Spielplätze für Kinder	$\bar{x}$ 2,00
3	Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer	$\bar{x}$ 2,66
4	Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen	$\bar{x}$ 2,13
5	Freizeit- und Sportangebote, kulturelle Veranstaltungen	$\bar{x}$ 2,31
6	Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen	$\bar{x}$ 2,64
7	Einrichtungen und Angebote für Kinder und Jugendliche	$\bar{x}$ 2,73
8	Sicherheit und Ordnung	$\bar{x}$ 1,93
9	Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen	$\bar{x}$ 2,35
10	Beleuchtungsqualität von Straßen und Plätzen	$\bar{x}$ 2,30

#### 4.2.3 Beeinträchtigungen / Störfaktoren

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände wurde bei der Befragung die Beeinträchtigung im Wohn- und Gewerbeumfeld sowie Störquellen abgefragt. Bei 19 % der Befragten gibt es ein Unsicherheitsgefühl bezüglich des vorhandenen Verkehrs und Aufteilung des vorhandenen Straßenraums. Die Verkehrsbelastung in der Hauptstraße, schmale bzw. keine Gehwegbereich entlang der Straßen, fehlende Fußgänger-Lichtsignalanlagen und die Parkplatzproblematik entlang der Hauptstraße sind die genannten Problematiken. Bei der Abfrage der Lärmbelastung wurde insbesondere die Verkehrsbelastung in den Durchgangstraßen und die Beeinträchtigung durch Fluglärm aufgeführt.

## Gibt es Bereiche, in denen Sie sich unsicher fühlen?

■ Ja ■ Nein

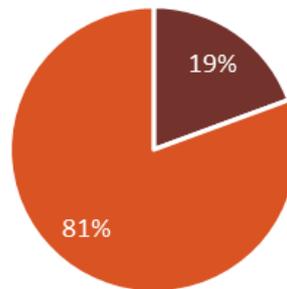


Abbildung 24: Unsicherheit

## Gibt es Verkehrslärmprobleme?

■ Ja ■ Nein

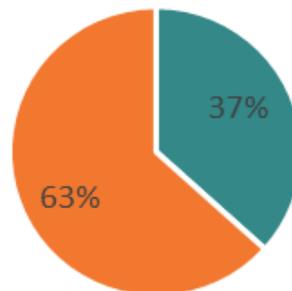


Abbildung 25: Verkehrslärmprobleme

Bezüglich der Abfrage sonstiger Verkehrsprobleme im Gebiet bzw. in der Gemeinde wurde auf die enge Ortsdurchfahrt hingewiesen, die durch den Parkdruck und durch teils erhöhte Geschwindigkeit belastet ist. Weiter wurde auf die verkehrliche Situation im Schönblickweg, Karlstraße und Kreuzungsbereich Vogelsang- und Friedhofstraße hingewiesen.

## Gibt es sonstige Verkehrsprobleme?

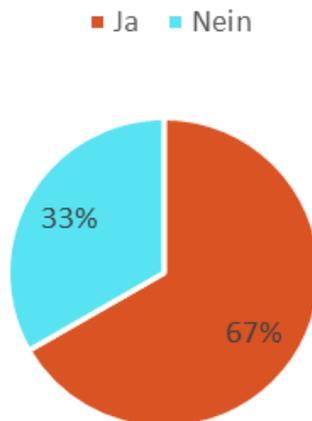


Abbildung 26: Sonstige Verkehrslärmprobleme

### 4.2.4 Energetische Standards im Gebiet

Durch die schriftliche Befragung ergab sich ein Ergebnis bezügl. des energetischen Standards im Gebiet. Ein Anhaltspunkt ergibt sich durch das Baujahr der Gebäude. Das Gebäudealter ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	26	81,2 %
Zwischen 20 und 40 Jahre	5	15,6 %
Jünger als 20 Jahre	1	3,2 %
Keine Angaben	-	
Gesamt	32	100 %

### Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Letzte Modernisierung / Umbau	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	8	25 %
Zwischen 20 und 40 Jahre	5	15,6 %
Jünger als 20 Jahre	6	18,7 %
Keine Angaben	13	
Gesamt	32	40,7 %

### 4.2.5 Reperative Energieträger

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobi-

lanz eine wichtige Aufgabe dar. Diese Verbesserung soll unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen sowie die Umstellung auf regenerative Energiequellen in privaten Gebäuden in den kommenden Jahren und Jahrzehnten erreicht werden. Aus diesem Grund konnten die Eigentümer bei der Befragung auch Aussagen zum derzeitigen Zustand der Heizungen der einzelnen Wohneinheiten und auch zur Verwendung regenerativer Energien machen. Bei der Frage nach der gegenwärtigen Nutzung regenerativer Energien zur Strom- und / oder Wärmegewinnung geben. Derzeit entfallen rund 39 % auf Ölheizungen und Gas, 37 % auf Holz/Kohle und rund 24 % auf Strom und Wärmepumpen.

Welcher Energieträger wird hauptsächlich verwendet?

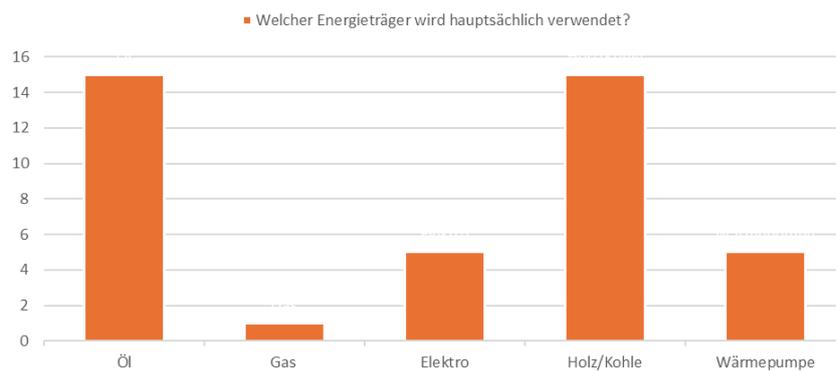


Abbildung 27: Energieträger Bestand

#### 4.2.6 Mitwirkungsbereitschaft und Einstellung zur Sanierung

Bereits in dieser frühen Phase haben zahlreiche Eigentümer Interesse daran bekundet, Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen. Das Interesse an einem Abbruch mit anschließendem Neubau ist deutlich untergeordnet, was in der Gesamtbetrachtung dem geplanten Erhaltungs- und Stabilisierungscharakter des bevorstehenden Sanierungsverfahrens entspricht. Dies lässt darauf schließen, dass die ganz überwiegende Mehrheit der Bewohnerschaft sich eine maßgebliche Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen durch das Sanierungsverfahren erhofft.

Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

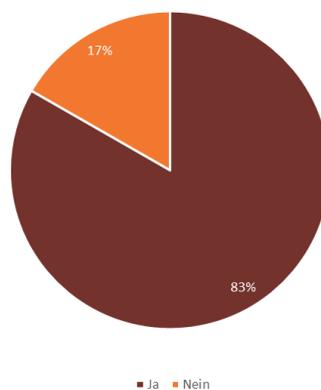


Abbildung 28: Mitwirkungsbereitschaft

## 4.3 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

### 4.3.1 Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Betrachtet man die Altersstruktur des Untersuchungsgebiets aus dem Jahr 2024, so zeigt sich, dass rund 65 % der Bevölkerung zwischen 19 und 65 Jahren, rund 20 % über 65 Jahren und rund 15 % unter 18 Jahren ist.

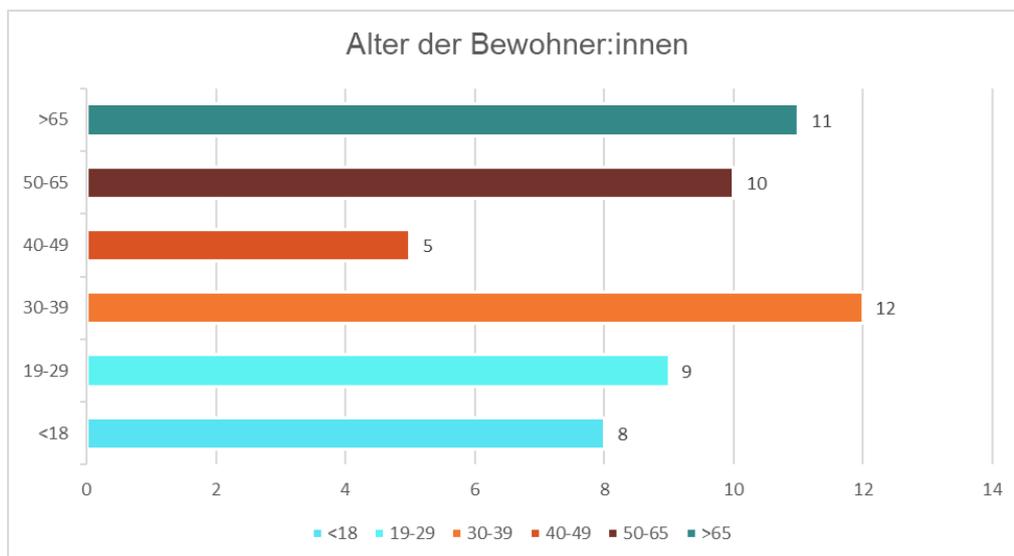


Abbildung 29: Alterstruktur

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet „Ortskern“ insgesamt 76 % der Befragten zwischen 5 bis 10 Jahren und über 10 Jahre in ihrem Haushalt wohnen. Es lässt sich daraus schlussfolgern, dass eine große Ortsverbundenheit im Gebiet existiert. Knapp 30 % der Befragten sind in Schlaitdorf aufgewachsen. Die große Ortsverbundenheit und die Wohnzufriedenheit lässt sich daran ablesen, dass ein überdurchschnittlicher Teil der Befragten sehr gerne bzw. gerne in Schlaitdorf leben.

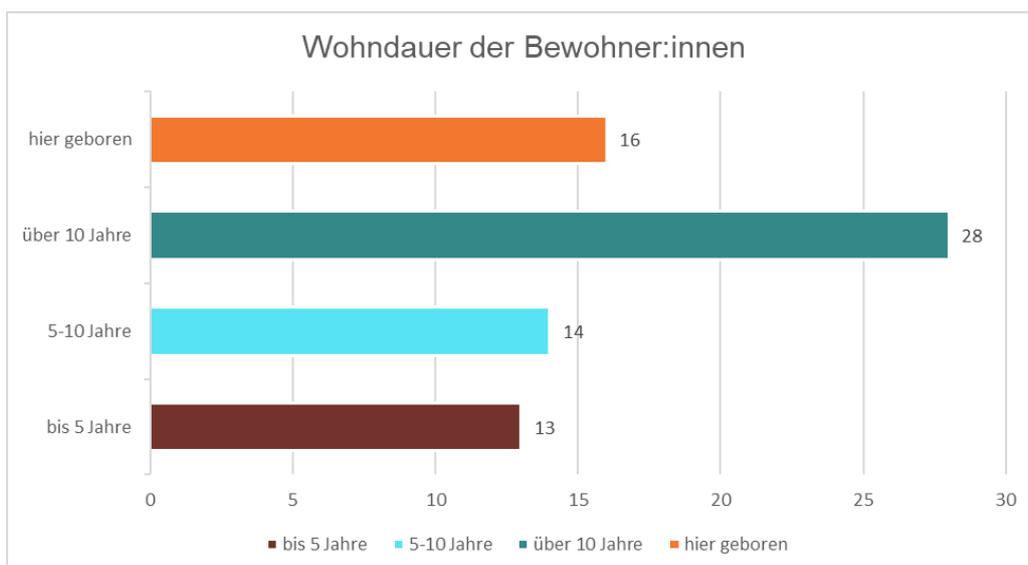


Abbildung 30: Wohndauer

Im Untersuchungsgebiet sind Eigentümerhaushalte mit rund 75 % stark repräsentiert. Diese vor Ort lebenden Eigentümer sollten im Zuge der Sanierungsdurchführung weiter angesprochen werden, da ortsansässige Eigentümer eine starke Bindung zu ihrem Eigentum erkennen lassen und daher bestrebt sind, Bausubstanz und Ausstattung zu erhalten und zu verbessern.

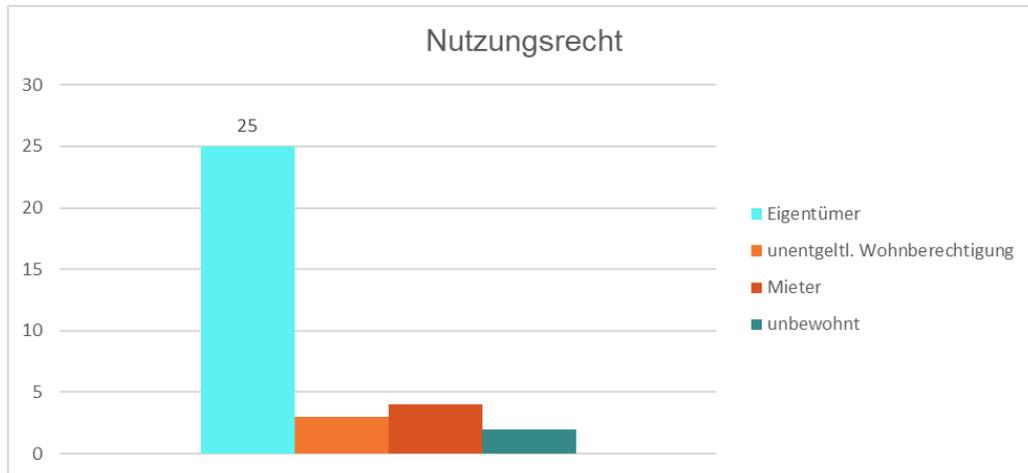


Abbildung 31: Nutzungsrecht

Die größte Beschäftigungsgruppe im Untersuchungsgebiet stellen mit 53 % Erwerbstätige dar (abhängig beschäftigt und selbstständig). Der Anteil der Bewohner in der Kategorie „in Ausbildung / Schule / Studium“ beträgt knapp 13 %. Bereits im Ruhestand befinden sich 27 % der Bevölkerung.

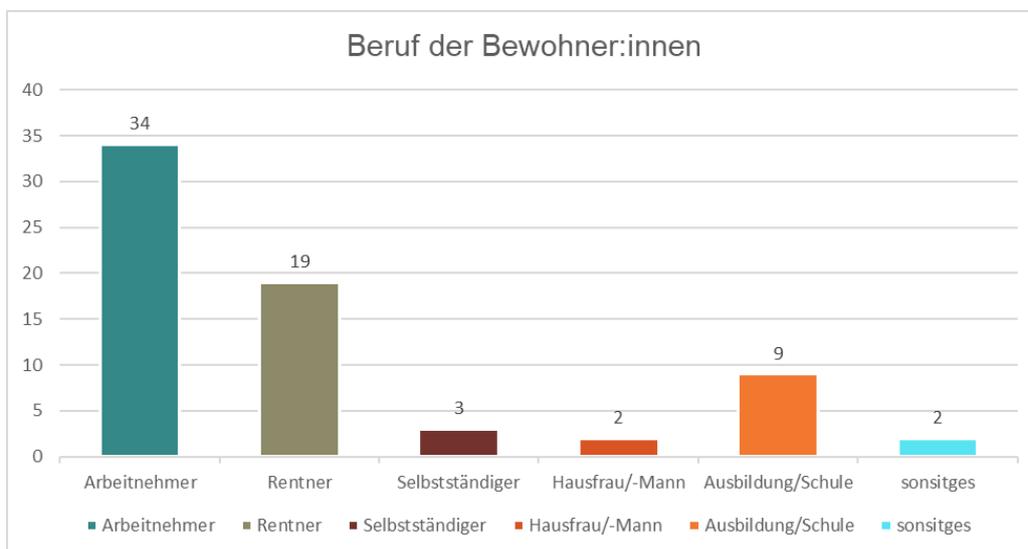


Abbildung 32: Beschäftigung

## **5 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2024. Die Rückmeldung der Stellungnahmen wurden bis zum 30.01.2025 erbeten. Insgesamt wurden 28 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 15 geantwortet haben. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen. Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet.

Die Ergebnisse ersetzen nicht

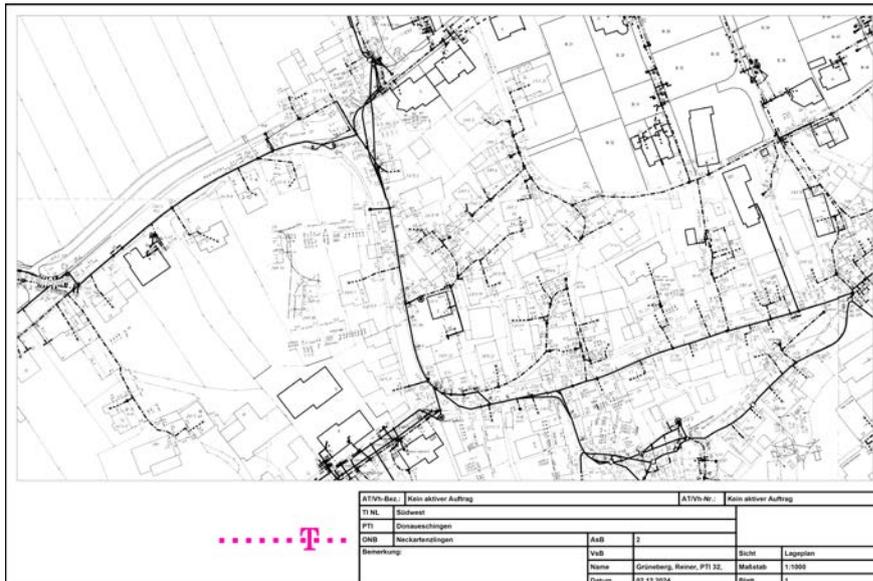
- die baurechtliche Prüfung und Genehmigung
- die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange
- die denkmalfachliche Prüfung sowie denkmalrechtliche Genehmigung
- die Beteiligung von Leitungsträgern bei Planung von Bauvorhaben.

Nr.	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag
-----	-----------------------------	--------------------

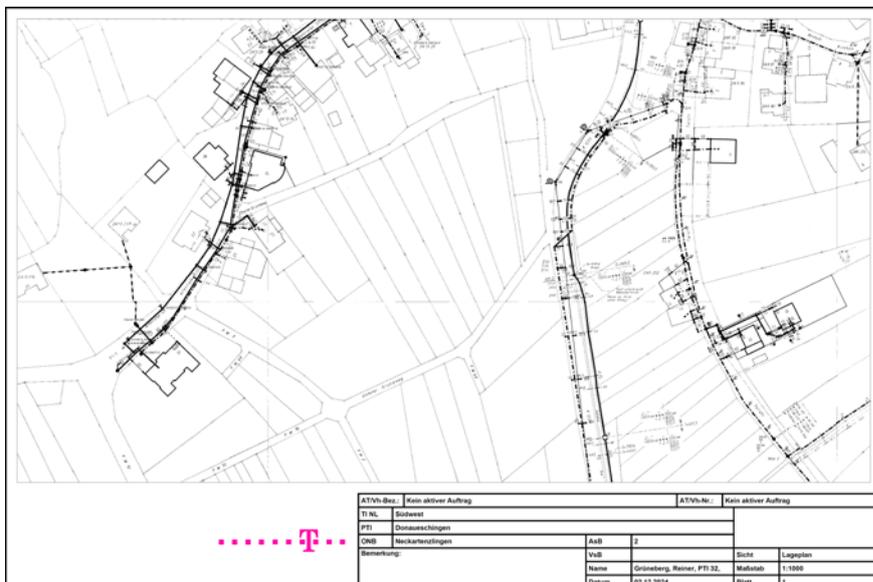
1.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Schreiben vom 02.12.2024)	
----	--	--

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

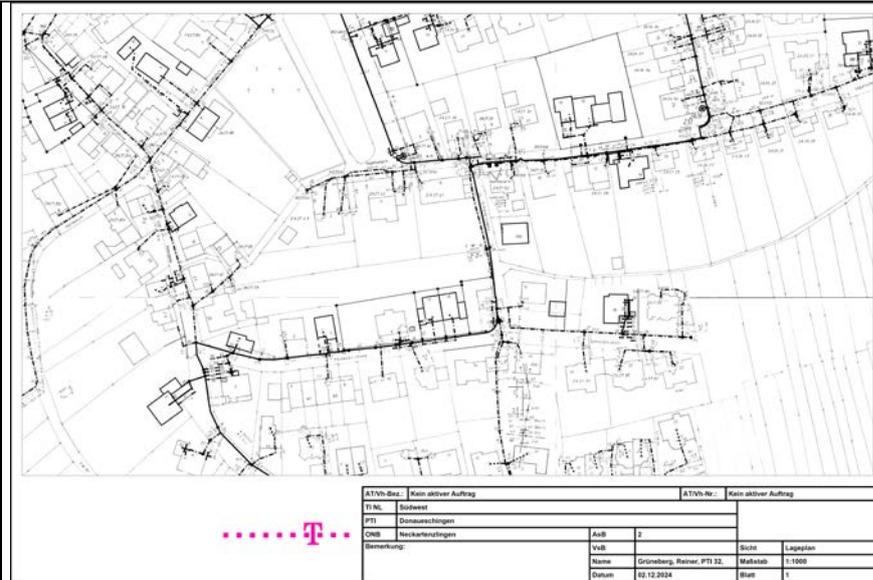
Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.



Anlage 1



Anlage 2



Anlage 3



Anlage 4



Anlage 5

<b>2. Gemeinde Neckartailfingen</b> (Schreiben vom 18.12.2024)	
<p>Durch die Planung werden die Belange der Gemeinde Neckartailfingen nicht berührt. Zu den Verfahren werden daher keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>3. Gemeinde Neckartenzlingen</b> <b>Fachbereich Bauen &amp; Infrastruktur</b> (Schreiben vom 02.12.2024)	
<p>Wir nehmen Bezug auf Ihre untenstehende Mail nebst Anhängen und teilen mit, dass die Gemeinde Neckartenzlingen keine Einwendungen gegen die Ortskernsanierung hat.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>4. Gemeinde Walddorfhäslach</b> (Schreiben vom 30.11.2024)	
<p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen recht herzlich und dürfen Ihnen hiermit mitteilen, daß von unserer Seite aus keine weitere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Projekt "Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Schlaitdorf" erfolgt. Wir freuen uns für unsere Nachbargemeinde, daß mit den vorbereitenden Untersuchungen für eine Ortskernsanierung begonnen wird und wir wünschen hierzu alles Gute und viel Erfolg.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>5. Netze BW GmbH Region</b> <b>Alb-Neckar Anschlusservice-Team</b> (Schreiben vom 04.12.2025)	
<p>Zur Anmeldung von Neubauten bzw. Leistungserhöhungen diese bitte an unserem Anschlusservice anmelden: ANSCHLUSSSERVICE-ALN (<a href="mailto:Anschlusservice-ALN@netze-bw.de">Anschlusservice-ALN@netze-bw.de</a>).</p> <p>Im geplanten Gebiet befinden sich Leitungen der Netze BW.</p> <p>Zur Unterstützung Ihrer nächsten Planungsschritte können sie Lagepläne unseres aktuellen Leitungsbestandes im betroffenen Bereich bei der zuständigen Auskunftsstelle in 73728 Esslingen, Rennstraße 4 beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tel.: 0711 289-53650</li> <li>• Mail: <a href="mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de">Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de</a></li> <li>• Web: <a href="https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft">https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft</a></li> </ul>	<p>Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.</p>
<b>6. Polizeipräsidium Reutlingen –</b> <b>Sachbereich Verkehr</b> (Schreiben vom 03.12.2024)	
<p>Sofern bei der Ortskernsanierung öffentliche Verkehrsflächen derart umgestaltet werden, dass sich deren Nutzungsumfang ändert, bitten wir, die Polizei in die weitere Planung frühzeitig einzubinden.</p> <p>Insbesondere bei der Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen (VZ 325.1 StVO) sind die baulichen Voraussetzungen von großer Bedeutung. Das Prinzip der „selbsterklärenden Straße“ sollte bei der Planung von Verkehrswegen berücksichtigt werden, um spätere zu Tage tretende Differenzen zwischen „Bau und Betrieb der Straße“ von vornherein weitgehend ausschließen zu können. Unsere Erfahrung mit ähnlichen Projekten zeigt, dass häufig die Gestaltung von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen nicht zu der gewollten verkehrlichen Nutzung passt.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Dieser Konflikt muss dann im Nachhinein durch verkehrsregelnde Maßnahmen gelöst werden, was nicht immer zufriedenstellend gelingt.	
<b>7. Verband Region Stuttgart</b> (Schreiben vom 09.12.2024)	
Aus regionalplanerischer Sicht sind keine Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>8. Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)</b> (Schreiben vom 20.01.2025)	
<p>Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Haltestelle „Schlaitdorf, Mitte“ die von den Buslinien 188, 189, 805 und 808 bedient wird. Diese ist in Fahrtrichtung Neckartailfingen/ Aich bereits barrierefrei ausgebaut. Wir sehen den Ausbau der Haltestelle in Gegenrichtung als wünschenswert an. Sachdienlich hierbei wäre eine veränderte Lage der Haltestelle.</p> <p>Mit der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes zum 1. Januar 2013 wurde in § 8 Abs. 3 PBefG das Ziel festgelegt, für die Nutzung des ÖPNV bis zum 1. Januar 2022 eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen. Dieses Ziel ist sinnvoll, denn Barrierefreiheit erhöht nicht nur den Komfort und die Sicherheit des Reisens, sondern ermöglicht die soziale Teilhabe für alle Menschen. Ein barrierefreier ÖPNV kommt sowohl körperlich beeinträchtigten Menschen, Fahrgästen mit Sinnesbehinderung oder kognitiver Behinderung als auch älteren Personen, Schwangeren und Kindern sowie Fahrgästen mit Kinderwagen oder Traglasten zugute</p>	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Grundstücksverfügbarkeit wird weiter geprüft.
<b>9. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</b> (Schreiben vom 02.12.2024)	
<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Bitte senden Sie Ihre Anfragen zukünftig an: <a href="mailto:planauskunft@bodensee-wasserversorgung.de">planauskunft@bodensee-wasserversorgung.de</a></p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>10. Zweckverband Filderwasserversorgung</b> (Schreiben vom 02.12.2024)	
In dem von Ihnen genannten Gebiet haben wir keine Infrastruktur / Leitungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>11. Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe</b> (Schreiben vom 30.12.2024)	
Der Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe hat im Plangebiet keine Versorgungsleitungen und ist daher von dem Vorhaben nicht betroffen. Im weiteren Verfahren für das Sanierungsgebiet Ortskern ist die ASG nicht mehr zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>12. Regierungspräsidium Stuttgart</b> <b>Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur</b> (Schreiben vom 24.01.2025)	

<p><b>Raumordnung:</b> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Insbesondere hinzuweisen ist neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Stuttgart (RegP) zu legen, aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI).</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf Lagen in überflutungsgefährdeten Gebieten weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) der BRPHVAnI hin – auch Starkregenereignisse betreffend – sowie die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen der BRPHVAnI wird angeregt. Darüber hinaus sind bei Planungen die in den Regionalplänen festgelegte Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Schlaitdorf ist eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung nach PS 2.4.2 (Z) RegP, und liegt im Verdichtungsraum nach PS 2.1.1 (N) RegP, sodass eine Mindestbruttowohndichte von 55 EW/ha nach PS 2.4.0.8 (Z) RegP einzuhalten ist. Nach PS 2.4.0.5 (Z) Abs. 1 RegP sind in diesen Gemeinden Wohnbauflächen sowie gewerbliche Bauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. Die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen zur nachverdichtenden Wohnnutzung wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei jeder Sanierungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. Das Untersuchungsgebiet liegt entlang des Seebachs teilweise in einem Überschwemmungsgebiet gem. Raumnutzungskarte bzw. stellt nach § 65 WG BW i.V.m. §§ 76 &amp; 78 WHG qualifizierte Überflutungsflächen (HQ10-HQ100) dar. Diese sind gem. PS 3.4.6 (Z) RegP als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz von weiterer Bebauung freizuhalten. Eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen I.1., I.2., II.2. und II.3 BRPHVAnI wird angeregt.</p> <p>Weitere Hinweise, Bedenken oder Anregungen behalten wir uns bei konkreter werdender Planung vor.</p> <p><b>Abt. 5 – Umwelt</b> <b>Naturschutz:</b> Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann jedoch zum jetzigen Stand der Planung nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine entsprechenden Gutachten vorliegen. Darüber hinaus möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projekts „Artenschutz am Haus“.</li><li>• Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang</li></ul>	<p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
---	---

<p>auch auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen u.a. Publikationen des „Projekts Sternpark Schwäbische Alb“ sowie des „Biosphärenreservates Rhön“ (Stichwort: Außenbeleuchtung).</li><li>• Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.</li><li>• Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.</li><li>• Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.</li><li>• Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.</li></ul> <p>Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>Bei Rückfragen stehen zur Verfügung: Herr Schmitz, Referat 55, 0711/904-15502, <a href="mailto:andreas.schmitz@rps.bwl.de">andreas.schmitz@rps.bwl.de</a> Frau Rübesam, Referat 56, 0711/904-15611, <a href="mailto:ella.ruebesam@rps.bwl.de">ella.ruebesam@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege</b> Aufgrund des umfangreichen Materials geht Ihnen die Stellungnahme von Abteilung 8 direkt zu – auf diese wird verwiesen.</p> <p>Bei Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Lucas Bilitsch, 0711/904-45170, <a href="mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de">ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</a></p> <p>Anmerkung: Die Stabstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz, Referat 24 – Planfeststellung – und Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – melden Fehlanzeige.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler, 0711-904-10031 und 0711-10029, <a href="mailto:StEWK@rps.bwl.de">StEWK@rps.bwl.de</a></p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, 0711/904-12420, <a href="mailto:raimund.butscher@rps.bwl.de">raimund.butscher@rps.bwl.de</a></p> <p>Abt. 3 – Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle, 0711/904-13207, <a href="mailto:cornelia.kaestle@rps.bwl.de">cornelia.kaestle@rps.bwl.de</a></p> <p>Abt. 4 – Mobilität, Verkehr und Straßen</p>	
---	--

<p>Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, <a href="mailto:Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de">Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</a></p> <p><b>Hinweis:</b>                  Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitverfahren vom 11.03..2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und große Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	
<p><b>13. Landesamt für Denkmalpflege                  Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur                  (Schreiben vom 31.01.2025)</b></p>	
<p>Die im äußersten Westen des Landeskreises Esslingen liegende Gemeinde gehört zum Südsaum des Schönbuchs. Die bewaldeten Keuperhänge gehen hier, außerhalb des Fildergrabens, mit dem Schaichberg in einen wenig reliefierten lößbedeckten, Äcker tragenden Schwarzjurarücken über, auf dem im Westen die Gemeinde mit 451 m über NN ihren höchsten Punkt erreicht. Nach Süden fällt das Gelände in der über Stubensandstein steil zum Neckar eingeschnittenen Höllenbachklinge auf rd. 278 m ab. Aus diesen Felsbänken wurden zwischen 1843 und 1863 sehr hochwertige Werksteine (u.a. für den Kölner Dom) gebrochen. Das Dorf, dessen Kern sich u.a. durch die evangelische Kirche sowie die schmuckvollen Fachwerkbauten von Pfarr- und Rathaus heraushebt, liegt am Südosthang des Schaichbergs. Dort dehnte es sich (nach 1945 speziell mit Ein- und Zweifamilienhäusern) in alle Richtungen, schwerpunktmäßig hangabwärts bzw. in jüngster Zeit nach Osten aus. Der historische Ortskern Schlaitdorfs ist sowohl baulich als auch strukturell insgesamt gut erhalten.</p> <p>Insbesondere entlang der Hauptstraße haben sich eine Vielzahl an historischen Gebäuden erhalten, was sich an der Vielzahl der Kulturdenkmale zeigt. Einen weiteren historisch-baulichen Schwerpunkt bildet die evangelische Pfarrkirche, die durch ihren stattlichen Westturm in hohem Maße ortsbildprägend ist. Zusammen mit dem benachbarten Pfarrhaus gibt sie dem historischen Dorfkern bis heute Gestalt und ist neben dem Rathaus baulicher Mittelpunkt des Ortes.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>



Primärkataster Schlaitdorf um 1830

#### Anlage 1

Die untenstehende Tabelle enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 und 28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer zweiten Tabelle aufgeführt. Im denkmalpflegerischen Wertepfan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



Anlage 2: Hauptstraße  
Hauptstraße: § 2 DSchG

Brunnen (vor Wohnhaus), rechteckiger Sandsteintrog, gemauerte Brunnen säule, 18./19. Jahrhundert. Der Brunnen ist ein anschauliches Zeugnis der vormodernen Wasserversorgung auf dem Dorf. Hier mussten die Haushalte ihr Brauchwasser abholen. Der lange, steinerne Trog verdeutlicht die Nutzung des Brunnens als Viehtränke.



Anlage 3: Hauptstraße 6  
Hauptstraße 6: § 2 DSchG

Neidkopf, rechteckige Sandsteintafel mit Relief eines Gesichts (am Wohnhaus angebracht). Diese Neidköpfe - die Menschen, Tiere oder Fabelwesen darstellen können - sollten Böses und Unheil von dem Gebäude und seinen Bewohnern abwenden.



Anlage 3: Hauptstraße 16

Hauptstraße 16: § 2 DSchG

Türrahmung (am Wohnhaus), massiv, bezeichnet im Sturz mit Initialen HJB und Jahreszahl, 1820 (i). Die steinerne Türrahmung am Wohnhaus Hauptstraße 16 mit der Angabe des Baujahres und den Initialen des Bauherrn hat orts-baugeschichtlichen Zeugniswert.



Anlage 4: Hauptstraße 20

Hauptstraße 20: § 2 DSchG

Einhaus, zweigeschossiger, verputzter Bau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerk, Vorkragungen mit Balkenköpfen und Knaggen, 17. Jahrhundert; Scheune, teilweise verputzter Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach, rundbogiges Kellerportal mit Schleppdach, 1802 (i). Die Winkelhofanlage, bestehend aus Einhaus und nahezu rechtwinklig angebauter Scheune, besitzt ortsbaugeschichtlichen Aussagewert und dokumentiert bäuerliche Wohn- und Lebensverhältnisse vom 17. bis zum frühen 19. Jahrhundert in Schlaitdorf.



Anlage 5: Hauptstraße 22

Hauptstraße 22: § 2 DSchG

Wohnhaus, teilweise verbretterter Fachwerkbau mit Satteldach, um 1600. Im Kern erste Hälfte 18. Jh. mit späteren Veränderungen, Erwähnung der Schmiedewerkstatt 1832 Das Wohnhaus besitzt ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert und verdeutlicht frühneuzeitliche Wohn- und Lebensverhältnisse.



Anlage 6: Hauptstraße 30

Hauptstraße 30: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Erdgeschoss, Obergeschoss Sichtfachwerk, Vorkragungen mit Balkenköpfen, Außentreppe mit Schleppdach, 16. Jahrhundert. Das Wohnhaus hat mit seinem hohen Baualter ortsbaugeschichtlichen Aussagewert und dokumentiert durch seine bescheidene Größe frühneuzeitliche Wohn- und Lebensverhältnisse der weniger begüterten Einwohner in Schlaitdorf.



Anlage 7: Hauptstraße 32:

Hauptstraße 32: § 2 DSchG

Rathaus, zwei- bis dreigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Sockel- und Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerk, traufseitiger Wandelgang mit Pfeilerkolonnade, teilweise Eckquaderung, Dachreiter, 1780, Umbauten 1834 und 1935.

Das stattliche Rathaus liegt ortsbildprägend schräg gegenüber der evangelischen Kirche im Zentrum von Schlaitdorf. Der Bau dokumentiert die kommunale Selbstverwaltung des Ortes, für den seit 1466 ein Gemeinderat und ein Schultheiß überliefert ist. Das heutige Rathaus geht in seinem Kern auf das Jahr 1780 zurück und ersetzte einen Vorgängerbau, der seit spätestens 1600 bestand. Somit ist das Gebäude von wichtiger Bedeutung für die Ortsbaugeschichte und veranschaulicht durch die traufseitige Pfeilerkolonnade eine charakteristische Würdeformel des Rathausbaus im 18. und 19. Jahrhundert.



Anlage 8: Hauptstraße 33

Hauptstraße 33: § 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach und Aufschiebling, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, Vorkragungen mit Balkenköpfen, Knaggen und steinernen Konsolen, Rundbogenportal, 17. Jahrhundert. Das Wohnhaus besitzt durch sein Alter ortsbauhistorischen Zeugniswert für Schlaitdorf und zeugt durch das Rundbogenportal im massiven Erdgeschoss von einem repräsentativen Anspruch des wohl bäuerlichen Bauherrn.



Anlage 9: Hauptstraße 66

Hauptstraße 66: § 2 DSchG

Wohnhaus, ein- bis zweigeschossiger, teilweise verputzter Fachwerkbau mit Satteldach und Aufschiebling, massives Sockelgeschoss, Erdgeschoss Fachwerk, leichte Vorkragungen mit Balkenköpfen, Knaggen und steinernen Konsolen, doppelläufige Freitreppe, segmentbogiger Kellerzugang, 17. Jahrhundert. Das Wohnhaus besitzt ortsbauhistorischen Quellenwert und dokumentiert bäuerliche Wohn- und Lebensverhältnisse des 17. Jahrhunderts in Schlaitdorf.



Anlage 10: Kirchstraße 17, 19  
Kirchstraße 17, 19: § 2 DSchG

Ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach und Aufschiebling, massives Erdgeschoss, Obergeschoss Fachwerk, traufseitige Vorkragungen mit Balkenköpfen, Rund- und Segmentbogenportale, Erdgeschoss im Kern bis 1482, Fachwerk 16./17. Jahrhundert, Umbau 1837; Waschhaus, eingeschossiger, teilweise verputzter Massivbau mit Walmdach, 18. Jahrhundert; Garten mit Einfriedung. Das Pfarrhaus liegt unmittelbar neben der evangelischen Kirche im Zentrum von Schlaitdorf und prägt seinem eingefriedeten Garten das Ortsbild nachhaltig. Das massive Erdgeschoss des Pfarrhauses birgt Reste der ehemaligen Burg der Herren von Schlaitdorf. Diese kam 1482 an den einstigen württembergischen Vogt Ludwig Hafenberg aus Neuenriet, der die bis auf das 13. Jahrhundert zurückgehende Burg eintauschte. Im Rahmen dieses Tauschs machte Pfarrer Jakob Kramer die Anlage zum neuen Pfarrhaus, wodurch dem Bauorts-, herrschafts- und kirchengeschichtliche Bedeutung zukommt.



Anlage 11: Kirchstraße 18  
Kirchstraße 18: § 2 DschG

Kellerportal (an Scheune), massiv, rundbogig, 1607 (i). Das Rundbogenportal zum Keller gibt durch die Inschrift Aufschluss über die Datierung der Scheune, womit sich ortsbauhistorische Relevanz ergibt.



Anlage 12: Kirchstraße 20  
Kirchstraße 20: § 2 DschG

Sockelgeschoss (am Wohnhaus), teilweise verputzt, massiv, Rundbogenportal, Segmentbogenfenster, 1601 (i). Das inschriftlich datierte Sockelgeschoss hat ortsbauhistorischen Zeugniswert.



Anlage 13: Kirchstraße 21  
Kirchstraße 21: § 28 DschG

Ev. Pfarrkirche (St. Wendel), einschiffiger, teilweise verputzter Saalbau mit Satteldach und geradem Chorschluss, Westturm auf quadratischem

Grundriss mit Satteldach, Eckquaderungen, Spitzbogenfenster mit Maßwerk, flache Decken, im Westturm Kreuzrippengewölbe, im Südosten Gemeindesaalanbau; um 1500, Westturm durch Baumeister Hans Buß, kurz nach 1500, Gemeindesaalanbau und Renovierung 1951/52.

Die evangelische Pfarrkirche wirkt durch ihren stattlichen Westturm in hohem Maße ortsbildprägend. Zusammen mit dem benachbarten Pfarrhaus gibt sie dem historischen Dorfkern bis heute Gestalt und ist baulicher Mittelpunkt des Ortes. Als sich Schlaitdorf 1466 zu einer selbstständigen Pfarrei wandelte, wurde die ehemalige Burgkapelle zur Pfarrkirche St. Wendel umgewidmet. Somit gründet der Kirchenbau ebenso wie das Erdgeschoss des Pfarrhauses auf der ehemaligen Schlaitdorfer Burg aus dem 13. Jahrhundert, wodurch Schlüsse zur Orts- und Herrschaftsgeschichte gezogen werden können. Die spätgotischen Maßwerkfenster auf seine Entstehungszeit um 1500 aufmerksam. Der kurz danach errichtete Westturm ist ein Werk des Baumeisters Hans Buß, dessen Hauptwerk die Nürtinger Stadtkirche bildet. Sein Steinmetzzeichen mit Initialen findet sich im Kreuzrippengewölbe des Turmes als wappenförmiger Schlussstein. Der innere Raumeindruck der Saalkirche wird durch den Triumphbogen geprägt, der den Übergang zum Chor markiert. Daran schließt sich der Gemeindesaal im Südosten an. Dieser veranschaulicht das verstärkte Bedürfnis der Gemeinde zum außergottesdienstlichen Miteinander seit den 1950er-Jahren.



Anlage 14: Steigstraße

Steigstraße: § 28 DschG

Brunnen, eiserner Trog mit steinernem Brunnenstock, 19. Jahrhundert; benachbart Wegweiser mit diversen Richtungsangaben, 19. Jahrhundert.

Der Brunnen ist ein wichtiges Zeugnis für die Wasserversorgung im 19. Jahrhundert in Schlaitdorf. Hier mussten die Haushalte ihr Brauchwasser abholen. Der lange Trog aus Eisen verdeutlicht die Nutzung des Brunnens als Viehtränke. Gleichzeitig belegt er die Serienfertigung solcher Wasserbehälter im Zeitalter der Industrialisierung. Gleiches gilt für den Wegweiser, der zugleich Zeugnis des historischen Verkehrswesens ist.

Die folgenden erhaltenswerten Gebäude sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Schlaitdorf. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Schlaitdorf. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Anlage 15:  
Brunnenstraße 4:  
Hakengehöft, bestehend aus Wohnhaus, drei-geschossig Massiv-bau aus Backstein, Satteldach, verputzten Balkenköpfen, farblich abgesetzte Gesimsbänder, (i) 1906.; anschließendes Ökonomiegebäude, zwei-geschossig mit Satteldach, Fachwerk mit Bruchstein-ausfachung, wohl 19. Jh. Das in städtebaulich dominanter Lage stellt ein wichtiges Beispiel ländlicher Architektur um 1900 dar.



Anlage 16:  
Friedhofstraße 2:  
Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, zweigeschossig verputzt mit Satteldach, Geschossgesims, Traufknoten, wohl 19. Jh.; anschließendes Ökonomiegebäude, zwei-geschossig mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel verputzt, wohl 19. Jh. Das in städtebaulich dominanter Ecklage stehende Gehöft stellt ein wichtiges Beispiel ländlicher Architektur um im 19. Jh. am Rande des historischen Ortskerns dar.



Anlage 17:  
Hauptstraße 16:  
Hakengehöft, bestehend aus Wohnhaus, zweigeschossig Fachwerk mit Satteldach, verputzt, Balkenköpfe sichtbar, wohl 19. Jh.; anschließendes Ökonomiegebäude, eingeschossig mit Satteldach, Fachwerk mit Bruchstein-ausfachung, wohl 19. Jh. Das in städtebaulich dominanter Lage stehende große Gehöft stellt ein wichtiges Beispiel ländlicher Architektur im 19. Jh. in Schlaitdorf dar.



Anlage 18:  
Hauptstraße 22:  
Wohnstallhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Fachwerk über massivem Naturstein-Erdgeschoss, Stallung ablesbar, wohl 18./19. Jahrhundert.  
Das an der Hauptstraße stehende Wohnstallhaus ist ein anschauliches Beispiel der landwirtschaftlich geprägten Bau- und Lebensweise im 18. bzw. 19. Jh. und darüber hinaus wichtig für das sinnstiftende Umfeld der umliegenden Kulturdenkmale.



Anlage 19:  
Hauptstraße 26:  
Scheune, zweigeschossig mit Satteldach, Fachwerk über massivem Natursteinsockel aus Naturstein, Strebepfeiler, mit verlängerter Natursteinmauer, wohl 18./19. Jahrhundert  
Die am südlichen Ortsrand des historischen Ortskerns von Schlaitdorf stehende Scheune fällt durch das großformatige Erscheinungsbild ins Auge und hatte wohl wichtige Funktion als Vorratsgebäude für die landwirtschaftlich geprägte Bevölkerung im 18. bzw. 19. Jh.



Anlage 20:  
Hauptstraße 28:  
Gasthaus mit Ökonomiegebäude und Anbau, Hauptgebäude, dreigeschossig mit Satteldach, verputzt, wohl 19. Jh.; Scheune, eingeschossig mit Satteldach und Holzscheunentor, 19. Jh./20. Jh.; Nebengebäude zweigeschossig mit Flachdach und Garage, wohl frühes 20. Jh.  
Das Gebäude hat als ehemaliges Gasthaus an städtebaulich charakteristischer Lage entlang der Hauptstraße als Treffpunkt für Dorfbewohner und Reisende einen hohen Assoziationswert für die Bewohner in Schlaitdorf.



Anlage 21: Kolbengasse 12  
Scheune, fachwerksichtig mit Satteldach, Ausfachung mit Bruchstein, vortretende Balkenköpfe im Giebel, 18./19. Jahrhundert. Die großformatige Scheune ist einer der wenigen gut überlieferten seiner Art im Ort und ist noch immer ein gutes Beispiel für die einst landwirtschaftliche Prägung des Ortszentrums von Schlaitdorf.



Anlage 22: Talstraße 1

Scheune, traufständig, fachwerksichtig mit Satteldach, durch traufseitige Scheuneneinfahrt erschlossen, Natursteinsockel mit Stallung, Wetterdach, wohl 19. Jahrhundert. Die Scheune steht straßenbildprägend am Eingang der Talstraße und ist noch immer ein gutes Beispiel für die einst landwirtschaftliche Prägung des Ortszentrums von Schlaitdorf.



Anlage 23: Talstraße 4

Scheune, traufständig, fachwerksichtig mit Satteldach, durch traufseitige Scheuneneinfahrt erschlossen, Natursteinsockel mit Stallung, im Rückbereich backsteinsichtig, Wetterdach, wohl 19. Jahrhundert. Die Scheune steht straßenbildprägend an der Talstraße und ist noch immer ein gutes Beispiel für die einst landwirtschaftliche Prägung des Ortszentrums von Schlaitdorf.



Anlage 24: Webergasse 1

Wohnstallhaus, zweigeschossiges Gebäude mit verputztem, Fachwerk über massivem Sockel, giebelseitig Balkenköpfe ablesbar, im Kern 18./19. Jh., stark modern überformt. Trotz der starken modernen Überformungen ist das Gebäude aufgrund seines Alters und der ortstypischen Bauweise ein wichtiger Hinweis auf das Leben und Arbeiten der ländlich geprägten Bevölkerung in Schlaitdorf im 18. bzw. 19. Jh.



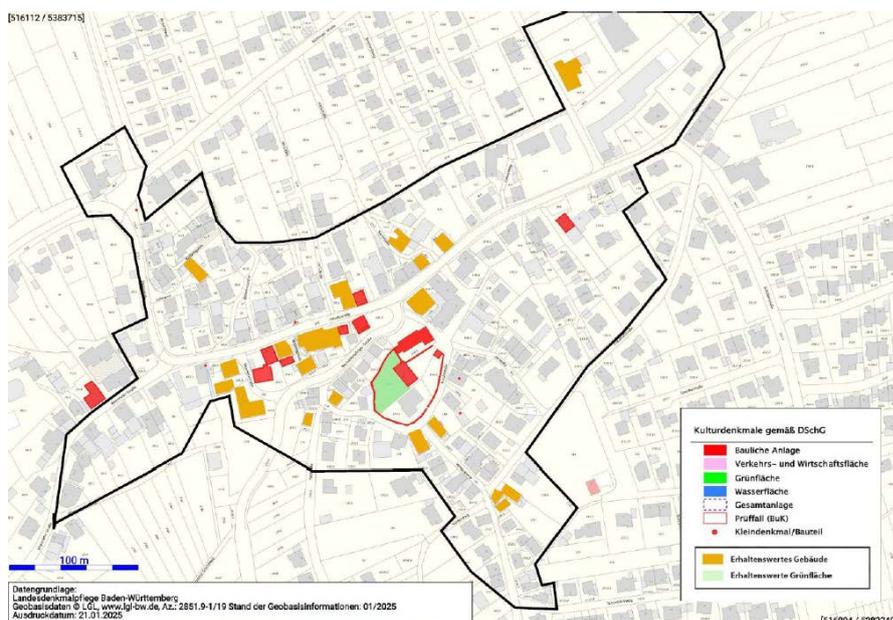
Anlage 25: Webergasse 2

Alte Schule, heute Vereinshaus, zwei- bzw. dreigeschossiges Gebäude verputzt, Sockel aus Naturstein, symmetrische Fassadengliederung, rundbogige, profilierte Türöffnung an Traufseite, 19. Jh. Als ehemaliges Schulhaus besitzt das Gebäude eine hohe ortsgeschichtliche Bedeutung für Schlaitdorf und bildet darüber hinaus mit seinem zeittypischen gut überlieferten Erscheinungsbild einen wichtigen Baustein für das historische Ortsbild Schlaitdorf.



Anlage 26: Webergasse 15

Wohnstallhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Fachwerk über massivem Natursteinsockel, giebelständige Vorkragung, wohl 18./19. Jahrhundert. Das kleine Wohnstallhaus ist ein anschauliches Beispiel der landwirtschaftlich geprägten Bau- und Lebensweise weniger wohlhabender Schichten im 18. bzw. 19. Jh. und daher erhaltenswert.



Anlage 27

Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.

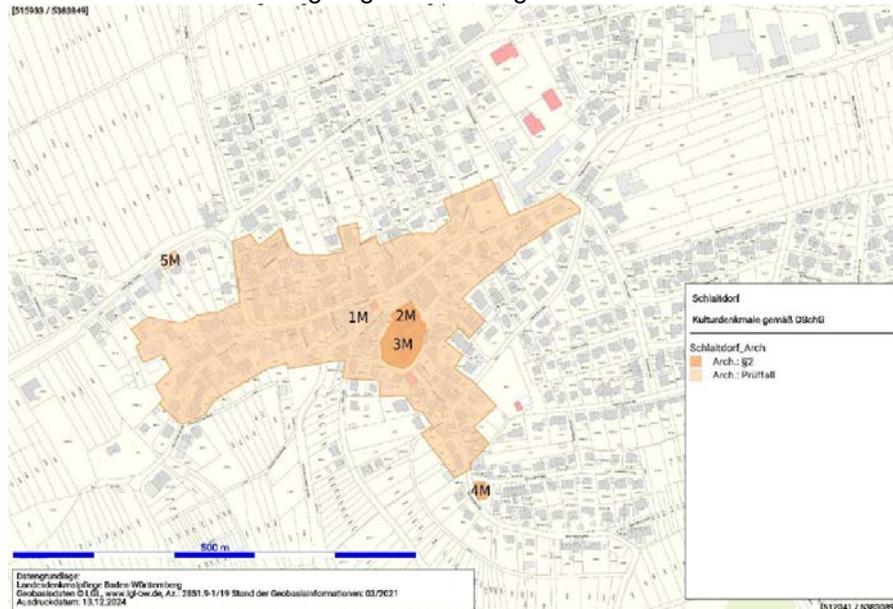
Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Schlaitdorfs erhalten bleiben. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt.

- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Schlaitdorf (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 105143240); Pruffall

- (Abgegangene) Pfarrkirche (ehem.) St. Wendelin mit Kirchhof (Listen-Nr. 2M, ADAB-Id. 106847870); KD § 2 DSchG
- Abgegangene Burg/(Abgegangenes) Pfarrhaus (Listen-Nr. 3M, ADAB-Id. 106848059); KD § 2 DSchG
- Abgegangene Kelter (Listen-Nr. 4M, ADAB-Id. 107204415); KD § 2 DSchG
- Abgegangenes Schafhaus (Listen-Nr. 5M, ADAB-Id. 107200470); Prüffall

Wir verweisen auf die beigefügte Kartierung.



Anlage 28

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde

<p>(Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwider-handlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.                  Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <a href="mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de">ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de</a></p> <p>Hinweis: Wir bitten um Übernahme der o.g. denkmalfachlichen Belange in die Planunterlagen. Vielen Dank.</p>	
<p><b>14. Landratsamt Esslingen                  Amt für Bauen und Naturschutz                  (Schreiben vom 29.01.2025)</b></p>	
<p><b>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</b>                  Gegen die Überplanung des Ortskernes bestehen keine Bedenken. Bei der Aufwertung und Sanierung des Ortskernes sind zukünftig auch die Entsiegelung der Flächen sowie die Möglichkeiten der Niederschlagswasserrückhaltung zu berücksichtigen.                  Hinweis Rückfragen:                  Frau Dr. Beate Baier, Tel. 0711 3902-42490</p> <p><b>Grundwasser</b>                  Gegen die Überplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zum Fachbereich Grundwasser werden im Einzelnen folgende Anmerkungen gemacht:                  Hinweis Rückfragen:                  Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482</p> <p><b>Bauen und Grundwasser</b>                  Das Plangebiet fällt nach Süden zum Höllbachtal mit zunehmender Geländeneigung ab. Durch diese Hanglage stehen die Schichten des Unterjura, des Knollenmergel oberflächlich an. An den jeweiligen Schichtgrenzen sind Quellwasseraustritte (Schichtquellen) in geschossrelevanter Tiefe nicht ausgeschlossen. Dem WBA ist in der Hauptstraße ein entsprechender Fall mit den spezifischen bautechnischen Problemen bekannt. Daher ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Baugrunderkundung zu empfehlen. Sollten Bauteile ins Grundwasser einbinden, sind diese wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Bauzeitliche Grundwasserableitungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Esslingen – Umweltschutzamt -, ebenso alle Bauteile, die ins Grundwasser einbinden. In der weiteren Bauleitplanung sollte hierauf ein entsprechender Hinweis gegeben werden.</p> <p><b>Geothermie:</b>                  Erdwärmebohrungen sind im Plangebiet nach derzeitiger Rechtslage bis zur ersten Ansprache von Sulfatgestein grundsätzlich zulassungsfähig. Sie bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Esslingen – Umweltschutzamt. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes kann an dieser Stelle kein allgemeiner Hinweis auf die erreichbaren Bohrtiefen gegeben werden.</p>	<p>Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Hierzu wird auf das Informationssystem oberflächennahe Geothermie (I-SONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwiesen (<https://i-song.lgrb-bw.de/>). Außerdem steht das WBA für entsprechende Auskünfte zur Verfügung. Erdwärmekollektoren (Flach- und Grabenkollektoren, Erdwärmekörbe) sind erlaubnisfrei zulässig, sofern kein Grundwasserkontakt besteht.

**Vorsorgender Bodenschutz:**

Folgende Anmerkungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:  
Eine Innenverdichtung durch Umnutzung und Aktivierung leerstehender und untergenutzter Gebäude ist einer Nachverdichtung durch Nutzung innerörtlicher Freiflächen vorzuziehen (§ 2 Abs. 1 LBodSchAG).

Hinweis Rückfragen:

Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-44327

Begrünte Freiflächengestaltung und Entsiegelungen werden aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes begrüßt. Böden unter Grün- und Freiflächen erfüllen auch kleinräumig wichtige Funktionen und leisten einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität, im Wasserkreislauf und zum Kleinklima, zum Beispiel durch ihre Fähigkeit, Wasser versickern zu lassen oder zu speichern. Dies kann zum einen bei Starkregen das Risiko von Überflutungen minimieren und zum anderen das Kleinklima günstig beeinflussen, indem die Böden im Sommer die Überhitzung innerorts lindern. Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die Anforderungen des §§ 6, 7 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die Bestimmungen der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 2023-10 und der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06. Ziel ist der Erhalt bzw. eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG.

Eine Mindestdicke des Substrataufbaus von 60 cm über Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, wird empfohlen, um die oben genannten Funktionen zu erfüllen und um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Durch die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers im Boden können Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um kleinkronige und auch großkronige Baumpflanzungen auf Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mind. 100 cm im Wurzelbereich der Bäume auf einer Fläche von jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> erforderlich.

Eine Mindestdicke des Substrataufbaus von 60 cm über Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, wird empfohlen, um die oben genannten Funktionen zu erfüllen und um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Durch die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers im Boden können Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Um kleinkronige und auch großkronige Baumpflanzungen auf Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mind. 100 cm im Wurzelbereich der Bäume auf einer Fläche von jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> erforderlich.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische

Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 202 BauGB).

Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Anwendungen zu begrenzen und wird durch die "Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)" geregelt.

#### **Bodenschutz/Altlasten:**

Im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen befinden sich zwei Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster als B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz geführt. Das bedeutet, dass sich dort entsorgungsrelevante Bodenveränderungen befinden können. Die Altlastenthematik ist im weiteren Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweis Rückfragen:

Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489

#### **Untere Naturschutzbehörde**

Zu den vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern“ bestehen grundsätzlich keine natur- und artenschutzfachlichen Bedenken. Im Abgrenzungsbereich befinden sich keinerlei Schutzgebietskulissen. Flächen des Biotopverbunds sind nicht betroffen.

Hinweis Rückfragen:

Frau Karen Hartmann, Tel. 0711 3902-43055

Artenschutz:

Bei sämtlichen Baumaßnahmen, einschließlich Einzelbauvorhaben, baulichen Veränderungen (unter anderem Anbau-, Umbau-, Neubau-, Ausbau- und Abrissarbeiten) sowie straßenbaulichen Maßnahmen sind zuvor zwingend artenschutzrechtliche Belange des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzu prüfen. Folglich ist in einem ersten Schritt eine Habitatpotenzialanalyse (HPA) durchzuführen. Hierbei sind Gebäude von innen und außen fachgutachterlich zu prüfen. Kann im Rahmen der HPA eine Betroffenheit von Arten nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, so sind gegebenenfalls weitere faunistische Kartierungen notwendig.

Um die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht zu verletzen, ist bei sämtlichen Anbau-, Umbau-, Neubau-, und Ausbaumaßnahmen (unter anderem Sanierung von Fenstern und Bushaltestellen) auf die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu achten, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft. An dieser Stelle wird auf die Vorgaben der Schweizerischen Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ aus 2022), des BUND NRW („Vogelschlag an Glas“) sowie der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten („Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ aus 2021) verwiesen.

In Zusammenhang mit Neubauten sowie der Sanierung von Bestandsgebäuden wird zudem darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten und sogenannten Fassadensteinen für Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen wird. Hierdurch kann die Verfügbarkeit von Schlupfquartieren und Nistmöglichkeiten weiterhin gewährleistet werden. In Zusammenhang mit einer eventuell geplanten Erneuerung oder Änderung der Straßenbeleuchtung oder externen Gebäudebeleuchtungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden ist. Hierbei sind vor allem Art und Umfang relevant. So ist beispielsweise anzustreben, kein kurzwelliges Licht zu

verwenden, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden, abgeschlossene Lampengehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, sowie Bewegungsmelder zu verwenden.

Darüber hinaus erfolgt vorsorglich der Hinweis, im Bebauungsplan möglichst festzusetzen, dass Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 15 Zentimetern zwischen Einfriedungsunterkante und Bodenoberkante zu errichten sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

**Gehölzentnahmen:**

Es wird angeregt, im Bebauungsplan Flächen für Grünflächen und Gehölze auszuweisen, um unter anderem das städtische Innenklima zu verbessern. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in Baumbestände (inklusive Wurzelbereich) grundsätzlich zu vermeiden und Gehölzeingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sind. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 39 Absatz 5 BNatSchG sind Gehölzentnahmen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen lediglich in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar gestattet. Die Wurzelstöcke der Bäume sind in allen Abschnitten ausreichend zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen sowie Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

**Grünflächen:**

In Zusammenhang mit Eingrünungen, Anpflanzungen oder anderen Begrünungsmaßnahmen wird bereits im Voraus auf die Verwendung von gebietsheimischem und standortgerechtem Saat- und Pflanzgut hingewiesen. Ferner erfolgt der Hinweis, dass die Streuobstbestände auf den Grundstücken Flurstück Nummern 4/1, 154/1 und 152 aus naturschutzfachlicher Sicht erhalten bleiben sollten. Als weiterer Baumstandort könnte zudem die Fläche am südlichen Ende des Grundstückes Flurstück Nummer 44/5 in Betracht gezogen werden.

**Gewerbeaufsicht:**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Durch die Planung werden keine mittelbaren und unmittelbaren Interessen berührt. Veränderungswünsche, die die Planung beeinflussen könnten, können ebenfalls ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die betrieblichen Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe, auch im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen, im Einvernehmen mit diesen Betrieben berücksichtigt werden.

**Hinweis Rückfragen:**

Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407

**Landwirtschaftsamt:**

Aus agrarstruktureller Sicht ist es notwendig abzuklären, ob sich im abgegrenzten Untersuchungsgebiet „Ortskern“ landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe) befinden. Diese dürfen durch die Maßnahmen der Ortskernsanierung sowohl beim Betreiben ihrer Betriebsstellen als auch in ihrer Betriebsentwicklung weder beeinträchtigt noch eingeschränkt werden.

Hierzu zählt unter anderem die Gestaltung der Straßen und Wege, welche für moderne landwirtschaftliche Traktoren und Geräte ausgelegt sein sollten. Schmale und kurvenreiche Straßen sind hier nachteilig.

Eine Bedrohung der Existenz oder Beeinträchtigung der Betriebsentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe ist zu vermeiden.

**Gesundheitsamt**

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bezüglich der Sanierung des Ortskerns. Die Verbesserung der Wohnumgebung für die Bevölkerung Schlaitdorfs hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung wird selbstverständlich begrüßt.

Hinweis Rückfragen:

Frau Sigrid Eppinger, Tel. 0711 3902-41641

**Amt für Geoinformation und Vermessung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Flurstücks 143/1; zusätzlich ist der Gebäudebestand hier nicht mehr aktuell. Ein detaillierter Vergleich des Bebauungsplanvorentwurfs auf Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ist aufgrund des zu Grunde liegenden Maßstabs 1: 2500 nicht möglich. Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu berichtigen beziehungsweise zu ergänzen.

Hinweis Rückfragen:

Frau Lisa Maria Nagel, Tel. 0711 3902-41281

**Straßenbauamt**

Der Planbereich befindet sich im Erschließungsbereich (ODE) der Kreisstraßen 1256 und 1235. Vom Straßenbauamt werden gegen die vorliegende geplante Ortskernsanierung aus betrieblicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg definierten öffentlichen Belange zu beachten.

Hinweis Rückfragen:

Herr Jürgen Bunz, Tel. 0711 3902-44429

**Straßenverkehrsamt**

Ändert sich durch die Erneuerung des Ortskerns der Nutzungsumfang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht, so bestehen von Seiten der Verkehrsbehörde aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwendungen gegen den Abgrenzungsplan.

Ist dies jedoch nicht der Fall, sollte die Verkehrsbehörde sowie die Polizei in die Planung miteinbezogen werden, um von Anfang an die verkehrliche Nutzung entsprechend dem Umbau des Ortskerns verkehrlich zu regeln.

Nachfolgend die Stellungnahme des

Polizeipräsidiums Reutlingen

(Herr Christian Bonnaire, Tel. 07121 942-2130,

[Christian.Bonnaire@polizei.bwl.de](mailto:Christian.Bonnaire@polizei.bwl.de))

mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren: „Sofern bei der Ortskernsanierung öffentliche Verkehrsflächen derart umgestaltet werden, dass sich deren Nutzungsumfang ändert, bitten wir, die Polizei in die weitere Planung frühzeitig einzubinden.“

Insbesondere bei der Gestaltung von verkehrsberuhigten Bereichen (VZ 325.1 StVO) sind die baulichen Voraussetzungen von großer Bedeutung. Das Prinzip der ‚selbsterklärenden Straße‘ sollte bei der Planung von Verkehrswegen berücksichtigt werden, um spätere zu Tage tretende Differenzen zwischen ‚Bau und Betrieb der Straße‘ von vornherein weitgehend ausschließen zu können. Unsere Erfahrung mit ähnlichen Projekten zeigt, dass häufig die Gestaltung von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen nicht zu der

gewollten verkehrlichen Nutzung passt. Dieser Konflikt muss dann im Nachhinein durch verkehrsregelnde Maßnahmen gelöst werden, was nicht immer zufriedenstellend gelingt. Auch die Gestaltung der Ortseingänge sollte in Absprache mit der Verkehrsbehörde und der Polizei geplant werden. Je nach Zielrichtung der Umgestaltung können unterschiedliche Gesichtspunkte für die verkehrlichen Interessen wichtig sein. In aller Regel ist die Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeit von großer Bedeutung, wofür gewisse bauliche Gestaltungselemente nötig sind

Für die weitere Planung, insbesondere hinsichtlich der Verkehrsflächen sollten die Verkehrsbehörde und die Polizei eingebunden werden.“

Hinweis Rückfragen:

Frau Sarah Mongold, Tel. 0711 3902-43242

#### **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Das Untersuchungsgebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestelle „Schlaitdorf, Mitte“ vollständig erschlossen.

Als Sanierungs- und Entwicklungsziel wird unter anderem die „Steigerung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum“ genannt. Mit der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes zum 1. Januar 2013 wurde in § 8 Abs. 3 PBefG das Ziel festgelegt, für die Nutzung des ÖPNV bis zum 1. Januar 2022 eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen. Dieses Ziel ist sinnvoll, denn Barrierefreiheit erhöht nicht nur den Komfort und die Sicherheit des Reisens, sondern ermöglicht die soziale Teilhabe für alle Menschen. Ein barrierefreier ÖPNV kommt sowohl körperlich beeinträchtigten Menschen, Fahrgästen mit Sinnesbehinderung oder kognitiver Behinderung als auch älteren Personen, Schwangeren und Kindern sowie Fahrgästen mit Kinderwagen oder Traglasten zugute.

Die Haltestelle „Schlaitdorf, Mitte“ ist zum aktuellen Zeitpunkt nur die Fahrtrichtung Neckartailfingen/Aich barrierefrei ausgebaut. Wir würden einen barrierefreien Ausbau der Haltestelle in die Gegenrichtung ausdrücklich begrüßen. Eine veränderte Lage der Haltestelle wäre in diesem Zusammenhang vorteilhaft, da sich diese zum aktuellen Zeitpunkt vor einem Parkplatz befindet. Der Landkreis und der VVS bitten um weitere Beteiligung beim barrierefreien Ausbau der Haltestelle „Schlaitdorf, Mitte“.

Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.

Hinweis Rückfragen:

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710

#### **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken.

Hinweis Rückfragen:

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

##### **1. Löschwasserversorgung:**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare

Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

## 2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Gemäß des Hinweispapieres über die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren in Baden-Württemberg des Landesfeuerwehrverbandes und des Innenministeriums (mitgetragen von den kommunalen Spitzenverbänden) gilt eine Eintreffzeit von 10 Minuten, wenn das Hubrettungsfahrzeug für die Menschenrettung eingesetzt werden muss. Weiter heißt es, dass bei Neubauten der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll, sofern diese Eintreffzeit nicht eingehalten werden kann. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde von der Leitstelle für die Jahre 2017 bis 2023 mitgeteilt, dass die Eintreffzeit von 10 Minuten regelmäßig nicht eingehalten wurde. Insoweit kann das Hubrettungsfahrzeug aktuell nicht als Rettungsgerät für die Führung des 2. Rettungsweges herangezogen werden. Es wird empfohlen bei der Planung deshalb frühzeitig die Brandschutzdienststelle (Amt 43, LRA Esslingen) zu kontaktieren. Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind. Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen. Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

In den vorliegenden Unterlagen findet sich ein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs nach § 3 Absatz 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz. Es wird angeregt, diesen öffentlichen Belang in der Planung zu berücksichtigen. Nach der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – „Kommunales Flächenmanagement“ kann es sinnvoll sein, bereits bei den Vorplanungen und vorbereitenden Maßnahmen einen Erdmassenausgleich zu berücksichtigen. Da noch keine konkreten Maßnahmen bekannt sind, kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme zum geforderten Erdmassenausgleich abgegeben werden.

Hinweis Rückfragen:

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

### **Untere Baurechtsbehörde**

Die Schaffung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen wird begrüßt. Auf eine ausreichende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Erschließung der potenziellen Baugrundstücke ist zu achten.

Hinweis Rückfragen:

Herr Kai Wiest, Tel. 0711 3902-44689

<b>15. Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 20.01.2025)</b>	
<p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><b>1.1 Geologie</b> Im Plangebiet finden Sie eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit Lösslehm. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten Arienkalk-Formation, Angulatensandstein-Formation und Psilonotenton-Formation im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><b>1.2 Geochemie</b> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><b>1.3 Bodenkunde</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>2. Angewandte Geologie</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><b>2.1 Ingenieurgeologie</b> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In der Arienkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen.</p> <p>Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen. Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 2.2 Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-Wissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

#### 2.3 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

#### 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

### 3. Landesbergdirektion

#### 3.1 Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

#### **Allgemeine Hinweise:**

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

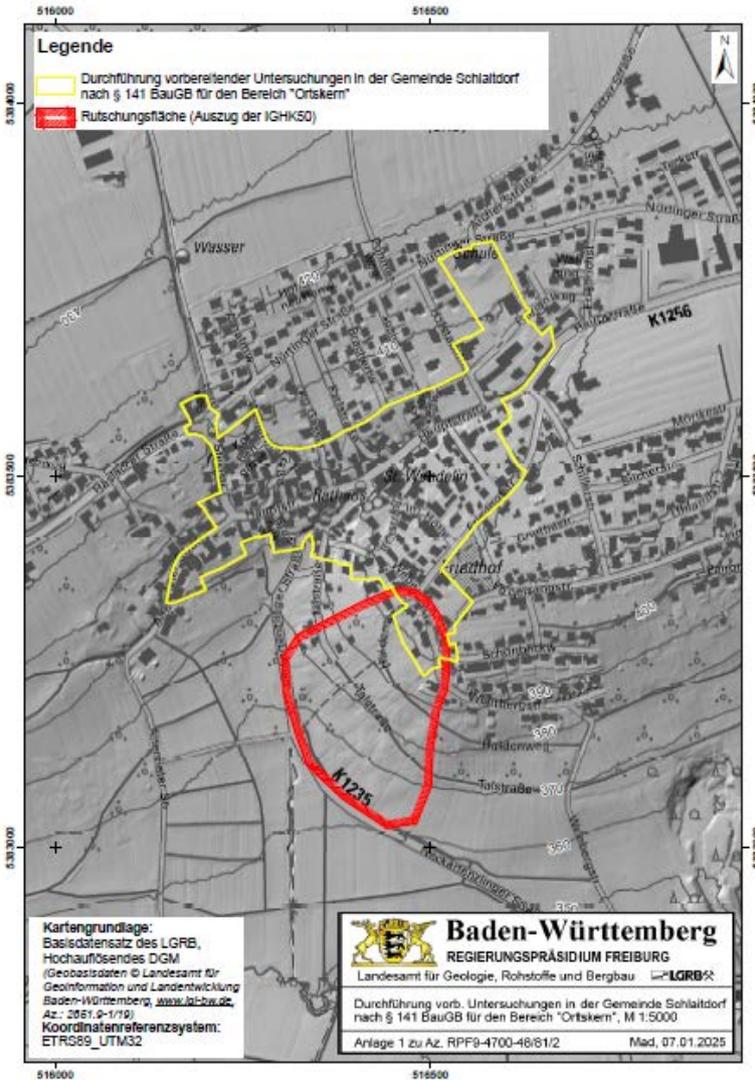
Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

#### **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raum-bezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden.

- Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRB-Wissen.
- Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

- Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.



Anlage 1

## 6 Bestandsanalyse

### 6.1 Städtebauliche Missstände

§ 136 BauGB

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

#### 6.1.1 Strukturelle Missstände

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere teilweise leerstehende bzw. vom Leerstand bedrohte Gebäude in zentraler Ortslage. Dies wirkt sich negativ auf das Umfeld der Gebäude, auf die Nutzungsstruktur der Ortsmitte sowie das Ortsbild aus.

Einige Nebengebäude, vor allem im rückwärtigen Bereich, werden nicht mehr im Sinne ihrer ursprünglichen Bestimmung genutzt und stellen neben den unbebauten Freiflächen und mindergenutzten Flächen ein Nachverdichtungspotential dar, welche durch Nachverdichtung oder Neuordnung effizienter genutzt werden können.



Abbildung 33: Mindergenutzte Fläche



Abbildung 34: Leerstehendes Ladengeschäft



Abbildung 35: Mindergenutzte Fläche



Abbildung 36: Untergenutztes Gebäude, minder-genutzter Straßenraum

### 6.1.2 Funktionale Misstände

Das Untersuchungsgebiet wird verkehrlich geprägt durch die Hauptstraße (K 1256) und die Neckartenzlinger Straße (K1235), welche zentral durch den Ort und die Ortsmitte führen und Lärm- sowie Verkehrsmmissionen mit sich bringen. Innerhalb der Ortsmitte fehlt es häufig an (ausreichend ausgeprägten) Gehwegbereichen, sowie an sicheren und spürbaren Querungsbereichen. Auch die vielen untergeordneten Verbindungen weisen Mängel auf in Hinblick auf Gehwegbereiche und die Barrierefreiheit. Aufgrund der recht hohen Bebauungsdichte im Ortskern sind kaum Flächen im öffentlichen Raum vorhanden, die der Begegnung und dem Treffpunkt der BürgerInnen dienen. Qualitätvolle Grünflächen sind im Ortskern kaum vorhanden. Die wohnortnahe, fußläufig zu erreichende Versorgung der Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist im Ortskern von Schlaitdorf nur sehr eingeschränkt gegeben (Eierautomat, Friseur, Post).



Abbildung 37: Eingangssituation Vereinshaus Alte Schule



Abbildung 38: Verkehrssituation Hauptstraße



Abbildung 39: Wegeverbindung zur Kirche



Abbildung 40: Verkehrssituation Hauptstraße

### 6.1.3 Räumliche Missstände und Ortsbild

Auch das Ortsbild wird stark geprägt durch den verkehrlich dominierten (Straßen-) Raum. Entlang der Haupt- und Neckartenzlingerstraße, welche durchaus erhaltenswerte und städtebauliche Straßen- und Platzräume beinhalten, zeigen sich deutliche Mängel in der Gestaltung. Platzsituationen und fußläufige Verbindungen weisen Mängel in Gestaltung und Zustand auf und stellen gleichzeitig ein großes Potential dar, das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet positiv beeinflussen zu können.

Eine positive Auswirkung auf die räumliche Wahrnehmung und das Ortsbild kann auch die Nutzung der wenigen, aktuell brachliegenden Flächen und Baulücken haben. Untergenutzte, ungeordnete, ungestaltete und stark versiegelte Grundstücke und Hofbereiche wirken sich sowohl aufgrund der vorhandenen Gestaltungsdefizite wie auch aufgrund fehlender Definition bzw. Ausprägung privater und öffentlicher Räume zusätzlich negativ auf das Ortsbild aus.

Vor allem in den Bereichen entlang der Ortsdurchfahrt und in den Bereichen an die denkmalgeschützten Brunnenanlagen besteht Ausbau- und Gestaltungsbedarf.

Einige der sich im Ortszentrum befindlichen Gebäude sind teilweise leerstehend oder sind vom Leerstand bedroht. Dies geht häufig mit Mängeln im Fassadenbereich einher, was sich negativ auf das Umfeld der Gebäude und ebenfalls auf das Ortsbild auswirkt.

Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt, befinden sich Gebäude, die zwar nicht unter denkmalpflegerische Kriterien fallen und dennoch sehr prägend sind für das vorhandene Ortsbild. Oft weisen diese im Bestand große gestalterische Defizite auf.



Abbildung 41: Platzsituation um Brunnen



Abbildung 42: Wegeverbindung Wilhelmstraße



Abbildung 43: Stark versiegelte Hofsituation



Abbildung 45: Mängel im Fassadenbereich



Abbildung 44: Private Hoffläche



Abbildung 46: Mängel im Fassadenbereich



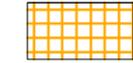
Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

**STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

**ABGRENZUNG**

 Vorbereitende Untersuchung  
im Bereich 'Ortskern' ca. 10,6 ha

**RÄUMLICHE MÄNGEL/  
ORTSBILD**

-  Baulücken/ Brachflächen
-  Gestaltungsmängel in der  
Platzgestaltung
-  Straßen-/ Platzräume mit  
mangelhafter Aufenthaltsqualität
-  fehlender Ortseingang/ Auftakt
-  Straßenraum und fußläufige  
Verbindung mit mangelhafter  
Gestaltung/ Qualität
-  Gestaltungsdefizite in Hof-  
und Grundstücksbereich/  
hoher Versiegelungsgrad
-  (gestalterische) Mängel im  
Fassadenbereich

**FUNKTIONALE MÄNGEL**

-  Hohes Verkehrsaufkommen /  
Immissionen (Lärm)
-  schmale Gehwege/  
keine Gehwege vorhanden
-  Mängel in der Barrierefreiheit
-  Fehlende Querungshilfe/bereiche

**STRUKTURELLE MÄNGEL**

-  (Teil-)Leerstand mindergenutzte  
Gebäude mit Potential
-  mindergenutzte Flächen/  
Innenentwicklungspotential

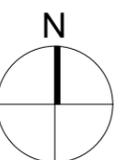
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
-  Brunnen
-  Ortsbildprägende Gebäude

**ENERGETISCHE UND BAULICHE  
MÄNGEL**

-  **Sehr guter bis guter Zustand**  
Neubau bis minimale Mängel
-  **Befriedigender Zustand**  
geringe Renovierung/Sanierung nötig
-  **Mangelhafter Zustand**  
umfassende Renovierung/Sanierung  
nötig
-  **Schlechter Zustand**  
Bausubstanz mit hohem Aufwand  
erhaltenswert

Grundlage Stand April 2020,  
ergänzt Februar 2025, Geobasisdaten des LGL

04. Februar 2025  
M1:2500



## **7 Gebietsbezogenes integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept**

### **7.1 Sanierungsziele allgemein**

Die städtebauliche Erneuerung durch Sanierung kann maßgebliche Entwicklungsimpulse für Ortskernbereiche liefern, die durch städtebauliche Missstände und bauliche oder energetische Mängel gekennzeichnet sind.

Das ausgearbeitete Neuordnungskonzept zeigt Impulse und Möglichkeiten der Sanierung und Umgestaltung auf und dient als Grundlage für eine anschließende Durchführung der Sanierung. Alle vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen der Neuordnungs-/Sanierungskonzeption haben zum übergeordneten Ziel, die bestehenden Strukturen, soweit möglich und sinnvoll zu bewahren und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität von Schlaitdorf zu erhöhen. Die Konzeption dient der Verbesserung und Stabilisierung der innerörtlichen Wohnnutzung sowie Nahversorgungssituation.

Mit der angestrebten Sanierungsmaßnahme werden wichtige und zentrale Bereiche des Ortskerns miteinbezogen. Daher ist besonders darauf zu achten, dass eine besondere städtebauliche und auch gestalterische Qualität erzielt wird, welche sensibel mit den bestehenden Strukturen umgeht und die Identifikation mit dem Ort herstellt. Die Sanierungsmaßnahme kann eine deutliche Verbesserung der vorhandenen Wohnsituation wie auch Behebung funktionaler Mängel

### **7.2 Städtebauliche Leitlinien/ Sanierungsaufgabenbereiche**

Die Sanierungsziele für das Plangebiet setzen inhaltlich an den ausgemachten Mängeln und Missständen an. Für das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ kann eine Reihe an Sanierungszielen abgeleitet werden. Die Sanierungsziele ordnen sich in den Kontext der Innenentwicklung und behutsamen sowie der ortsbildgerechten Gestaltung ein. Folgende Zielsetzungen und Leitlinien werden formuliert:

#### **7.2.1 Aufwertung und Belebung Ortskern und Aufwertung Ortsbild**

- wertvolle und ortsbildprägende Bausubstanz sichern
- Erhalt, Stärkung und Ergänzung der Nutzungsmischung insbesondere der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote
- Maßvolle und ortsbildgerechte Nachverdichtung durch Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale
- Gestaltung und Entsiegelung von Grundstücks- und Hofflächen
- Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes

- Alleinstellungsmerkmale stärken und ausbauen

### **7.2.2 Sicherer und gestalteter Straßenraum**

- Gestaltung von Straßenräumen, Platz- und Aufenthaltsflächen
- Verbesserung innerörtlicher (Fußwege-) Verbindungen und Steigerung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum → Ausbau Wegenetz
- Gestaltung Ortseingänge

### **7.2.3 Dorfgemeinschaft und attraktives Miteinander**

- Treffpunkte und Begegnungsorte schaffen
- Ausbau Angebote für Jung + Alt
- Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots



Vorbereitende Untersuchung  
"Ortskern"

## STÄDTEBAULICHE ZIELE NEUORDNUNGSKONZEPT

### ABGRENZUNG

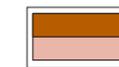
 Vorbereitende Untersuchung  
im Bereich 'Ortskern' ca. 10.6 ha

### GEBÄUDE

 Öffentliche Einrichtungen

 Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

 Gebäude Bestand

 Gebäude Planung

 Aktivierung Leerstand  
-Wohnen/Gewerbe/Gemeinschaft

### ERSCHLISSUNG / FREIFLÄCHEN

 Neupflanzung Bäume

 Aufwertung/Ausbau  
fußläufige Verbindung

 Ausbau sichere Querungsbereiche

 Umgestaltung/ Sanierung von  
Straßenräumen

 Neuerschließung/ neu zu gestaltender  
Erschließungs- und Platzbereich

 Neue Auftaktsituation

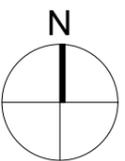
 Stärkung identitätstiftender Elemente/  
Merkmale/ Brunnen/Wege

 Gestaltung privater Freiraum;  
Erschließungsbereich, Hofbereich

 Ortsbildprägende Gebäude  
Empfehlung Sanierung/ Modernisierung

04. Februar 2025  
M1:2500

die **STEG** **ZOLL** ARCHITECTEN  
STADTPLANER



Grundlage Stand April 2020,  
ergänzt Februar 2025, Geobasisdaten des LGL

## 8 Sanierungsmaßnahmen

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“

### 8.1 Maßnahmenkonzept

Basierend auf den Sanierungszielen wurde für das Untersuchungsgebiet ein Maßnahmenkonzept erstellt. Einerseits dient die aus der Bestandsanalyse abgeleitete Maßnahmenplanung als Grundlage für die Sanierungsmaßnahmen. Andererseits fungiert sie als Leitfaden für die Umsetzung der örtlichen Entwicklungskonzeption und als Entscheidungsgrundlage für die weitere städtebauliche, strukturelle und bauliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich des Ortskerns.

#### 8.1.1 Gebäudemodernisierung

Einen wesentlichen Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen stellt die Modernisierung im Gebäudebestand dar. Die Gebäudesanierung sieht Maßnahmen der Einzelsanierung von Objekten vor, die in ihrer Gesamtheit zur erhaltenden Ortskernerneuerung beitragen. Die Maßnahmen dienen zur Beseitigung baulicher Mängel unter Berücksichtigung einer energetischen Sanierung sowie Verwendung regenerativer Energien und ggf. Anwendung ressourcenschonender Bauweisen vor.

Im Untersuchungsgebiet sind Gebäude mit Modernisierungsbedarf vorzufinden: 84 Gebäude weisen mittelmäßige Mängel auf. Weitere 30 Gebäude verfügen über erhebliche Mängel auf. Für diese Gebäudekategorie ist eine Modernisierung vorgesehen. 12 Gebäude weisen substanzielle Mängel auf, für diese Gebäude (teilweise unter Denkmalschutz) ist eine Modernisierung mit großem Aufwand geplant. Falls eine Modernisierung unter wirtschaftlichen Aspekten ausscheidet, sind hier ortsangepasste Neubauten vorzusehen.

Durch die Modernisierung können die bestehenden Gebäude energetisch ertüchtigt und zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Aktivierung des Bestands stellt ein enormes Potential dar das Ortsbild aufzuwerten und die Innenentwicklung Schlaitdorfs zu stärken.

Aufwertungsbedarf besteht ebenfalls in den nahezu vollständig versiegelten Gebäudevorbereichen/ Erschließungsbereichen sowie den Hofflächen. Im Zuge einer Sanierung/ Modernisierung der Gebäude sollte auch die Einbeziehung dieser Flächen geprüft werden.

Einige Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen Stand heute zwar noch keinen desolaten Zustand auf, prägen aber durch ihre Grundform und Stellung bzw. historisch wertvolle Architektur das Ortsbild wesentlich. Hier wird eine vorsorgliche Sanierung/ Modernisierung bzw. regelmäßige Beobachtung des Gebäudezustands empfohlen.

### **8.1.2 Umnutzung**

Die Maßnahmen sehen im Sinne einer erhaltenden Dorferneuerung eine Umnutzung und Aktivierung leerstehender bzw. deutlich untergenutzter Gebäude und Gebäudeteile vor. Im Bereich der Hauptstraße, Flurstücke 106, 106/1, 119/3, 168/1, 8/1 und der Steigstraße, Flurstück 1799/1 finden sich eine untergenutzte bzw. teilleerstehende Einheiten. Teil der Maßnahmen kann hier die Umnutzung dieser Einheiten sein um den Ortskern zu stärken und diesen durch ein Angebot von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie erneut zu beleben.

### **8.1.3 Baulückenschließung/ Empfohlene Neubebauung**

Die vorgesehenen Maßnahmen der Neubebauung und Baulückenschließung dienen der Nutzung des innerörtlichen Flächenpotentials zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs und zur Stärkung und Aufwertung des Ortskernes.

Hierbei geht es vor allem um die Aktivierung un(ter)bebauter Grundstücke, die zum Teil bereits gut erschlossen sind.

Die Schließung der Baulücken und Neubebauung soll über eine ortsbildgerechte, maßstäbliche Bebauung erfolgen.

Ein Fokusbereich erstreckt sich südwestlich angrenzend an den Friedhof. Hier liegen große Teile der Grundstücke 152 und 154/1 brach, eine Erschließung ist allerdings vorhanden. Hierbei ist eine Entwicklung eines angemessen dimensionierten Wohnquartiers vorgesehen, welches beispielsweise neue und moderne Wohnformen anbietet.

Eine weitere Baulücke zeigt sich auf dem Flurstück mit der Nr. 170/2. Die vorgeschlagene Neubebauung sichert kleine Potentiale der Innenentwicklung.

Eine weitere Maßnahme besteht hier in der bedarfsgerechten Neubebauung auf Grundstücken mit abbruchreifer Gebäudesubstanz.

Im direkten Umfeld zum Rathaus wird eine Neubebauung auf dem Flurstück 117/1 verortet. Es handelt sich um miteinander verbundene Gebäude mit erheblichen Mängeln

sowie mit Teilleerstand. An dieser Stelle wird eine Neubebauung vorgeschlagen, die weiterhin die ortsbildtypische Raumkante hin zur Straße hält. Im Zuge der Neubebauung werden an dieser zentralen Stelle Nutzungen wie Betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen vorgeschlagen. Zudem ließe sich durch diese Maßnahme auch der Gebäudevorbereich/ Fußgängerbereich aufwerten.

#### **8.1.4 Aufwertung Straßenraum/ Platzraum**

Für das angestrebte Sanierungsgebiet werden Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Straßen- und Platzräume vorgeschlagen. Ziel ist es, die Gestaltungsqualität und die Sicherheit zu erhöhen sowie das Straßenbild einheitlicher auszubilden.

Vorgeschlagen werden gestaltende Maßnahmen die die Ortseingänge im Bereich der Steigstraße und Neckartenzlinger Straße spürbar machen.

Die dominierenden Verkehrsflächen entlang der Hauptstraße lassen sich durch Begrünung/Eingrünung aufwerten und wirken sich positiv auf Ortsbild und Mikroklima aus. Denkbar sind an dieser Stelle auch insektenfreundliche Grün-/Blühflächen.

Des Weiteren sind aufwertende Maßnahmen im Bereich der Platzsituationen innerhalb des Untersuchungsgebiets geplant.

#### **8.1.5 Aufenthaltsbereiche**

Im vorliegenden Untersuchungsgebiet existieren Bereiche, die als qualitative Aufenthaltsbereiche entwickelt werden können. Diese können als dezentrale Begegnungsbereiche dienen. Generell werden in diesen Bereichen Elemente wie Sitzmöglichkeiten, Spielgeräte, Grünstrukturen, Beleuchtung sowie Radabstellmöglichkeiten vorgeschlagen.

Als übergeordnete Maßnahme sollen die ortstypischen Brunnen sowie die umgebenden Platzbereiche zu Aufenthaltsbereichen entwickelt werden. Ziel ist es, die identitätsstiftenden Strukturen und Bereiche zu stärken und die Attraktivität zu steigern.

Auch die Bereiche um wesentliche öffentliche Einrichtungen sollen eine Aufwertung erfahren, unter anderem der zentral gelegene Rathausplatz - denkbar wären hier attraktive Sitzmöglichkeiten und kleinräumige Grünstrukturen, die den Raum als Treffpunkt und Begegnungsort aufwerten – und die Sanierung der Wegeverbindung im Bereich des Gemeindehauses.

Weitere Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität lassen sich im Bereich vor der Kirche verorten. Die dort vorgesehene Einrichtung einer Begegnungsstätte geht mit der Aufwertung dieses Bereichs einher. Dieser soll seiner Funktion als „Dorfplatz“ gerecht werden.

### **8.1.6 Angebote für Jung + Alt**

Im Untersuchungsgebiet finden sich wenige Angebote, die alle Generationen miteinschließen und das Miteinander fördern.

Im Zuge der teilweise bereits genannten Maßnahmen sollen diese Aspekte massiv gefördert werden. Durch gezielte Umnutzung/ Neuplanung soll in Schlaitdorf das Nutzungsangebot differenziert werden. Im nahen Rathausumfeld kann Raum entstehen für Mehrgenerationen- Wohnen oder betreutes Wohnen.

Das leerstehende Fleckenstüble soll als neuer Bürgertreff fungieren und Raum bieten für die Begegnung aller Generationen.

Auch die Aufwertung der Aufenthaltsbereiche sollen im Allgemeinen verbinden wirken und das Miteinander in Schlaitdorf fördern.

### **8.1.7 Wegesystem**

In Schlaitdorf gibt es einige Wegerouten, die unzureichend ausgebaut und befestigt sind und/oder eine mangelhafte Gestaltung aufweisen. An diesem Punkt setzt die Aufwertung des Wegesystems im Plangebiet an, wodurch die Vernetzung im Ort verbessert werden soll.

Die bereits existierenden Wegeverbindungen sollen in ein Rund- und Themenwegenetz integriert werden. Wichtig ist an dieser Stelle ein sichtbares Wegesystem, welches durch Beschilderung und Markierung auf sich aufmerksam macht.

Bestehende Wege wie der Jakobsweg sollen ebenfalls in dieses System aufgenommen werden.

Weitere Wegeverbindungen mit Aufwertungspotential bilden die Verbindungen in den attraktiven angrenzenden Naturraum. Dieses grüne Wegenetz kann mit den innerörtlichen Routen verbunden werden.

Im Bereich der Wilhelmstraße, Kolbengasse und Finkenweg besteht auch in Hinblick auf Gestaltung und Beschaffenheit deutliches Aufwertungspotential.

### **8.1.8 Querungshilfen**

Die Optimierung der innerörtlichen Vernetzung im Ort ist auch auf ein sicheres Überqueren des Straßenraums und das Einbringen von Querungshilfen angewiesen. Eine wichtige Überquerung soll an der Kreuzung Hauptstraße und Neckartenzlinger Straße liegen in Verbindung des Rathauses mit der Kirche.

Zur Optimierung der Vernetzung im Ort werden daher weitere Querungsmöglichkeiten vorgeschlagen. Diese liegen an der Kreuzung Hauptstraße/ Brunnenstraße, Hauptstraße/ Karlstrasse, Neckartenzlingerstraße/ Kirchstraße sowie im östlichen Abschnitt der Hauptstraße im Bereich der beiden Bushaltestellen.

Die Umsetzbarkeit der Einbringung der Querungshilfen und ihre Ausgestaltung sind verkehrstechnisch zu überprüfen. Ziel sind technisch funktionstüchtige Querungen, die durch ergänzende gestalterische Maßnahmen im Straßenraum optimiert werden.

## 8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde Schlaitdorf leistet aufgrund ihres 150 ha umfassenden kommunalen Waldbestandes, der bewirtschaftet und ständig aufgeforstet wird einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Ebenso tragen die die gesamte Gemeinde umgebende Streuobstwiesen, die gepflegt und immer wieder nachgepflanzt werden zum Klimaschutz bei. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Ortskernsanierung geplant:

- Energetische Gebäudemodernisierung mit Verwendung regenerativer Energien und Anwendung ressourcenschonender Bauweisen
- Innenverdichtung durch Umnutzung und Aktivierung leerstehender und untergenutzter Gebäude
- Verschattung von Gebäuden und Plätzen durch Neupflanzung von Bäumen
- Erhalt und Ausbau der blauen-grünen Infrastruktur, z.B. durch Erneuerung und Belebung der Brunnenstandorte

Unabhängig von den genannten Maßnahmen wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes „Schlaitdorf 2035“ eine eigene Arbeitsgruppe „Ökologie und Klimaschutz“ in der Bürgerbeteiligung am 31.03.2022 durchgeführt.

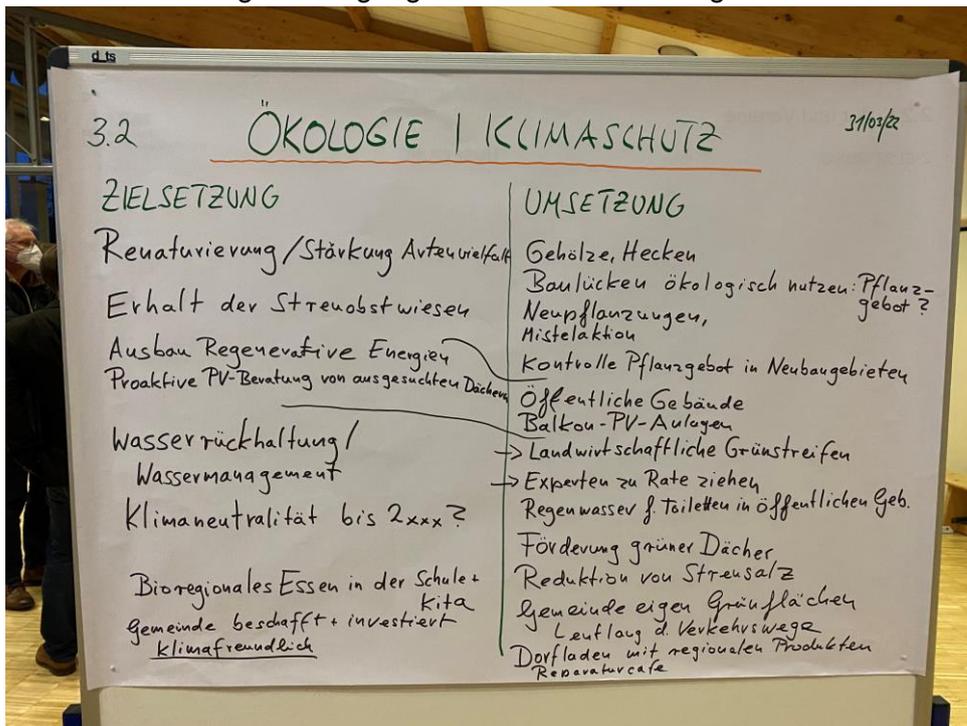


Abbildung 47: Bürgerbeteiligung „Ökologie | Klimaschutz“

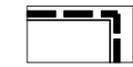
Zielsetzung ist die Stärkung der Artenvielfalt und Biodiversität u.a. Etablierung begrünter Dächer und begrünter Garagen, insektenfreundliches Verkehrsgrün, Erhalt und Ausbau der Streuobstwiesen. Zielsetzung ist weiter der Klimaschutz u.a. durch Ausbau regenerativen Energien, PV-Anlagen auf öffentlichen, Solardachkataster sowie Maßnahmen zur Klimaanpassungen wie z.B. Regenrückhaltung und Starkregenmanagement.



Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

### MASSNAHMENKONZEPT

#### ABGRENZUNG

 Vorbereitende Untersuchung  
im Bereich 'Ortskern' ca. 10.6 ha

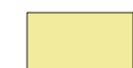
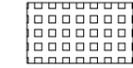
#### GEBÄUDE

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
(geringe Intensität)  
+ einschließlich energetische Sanierung
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
(durchgreifende Intensität)
-  Prüfung Abbruch/ Abbruch

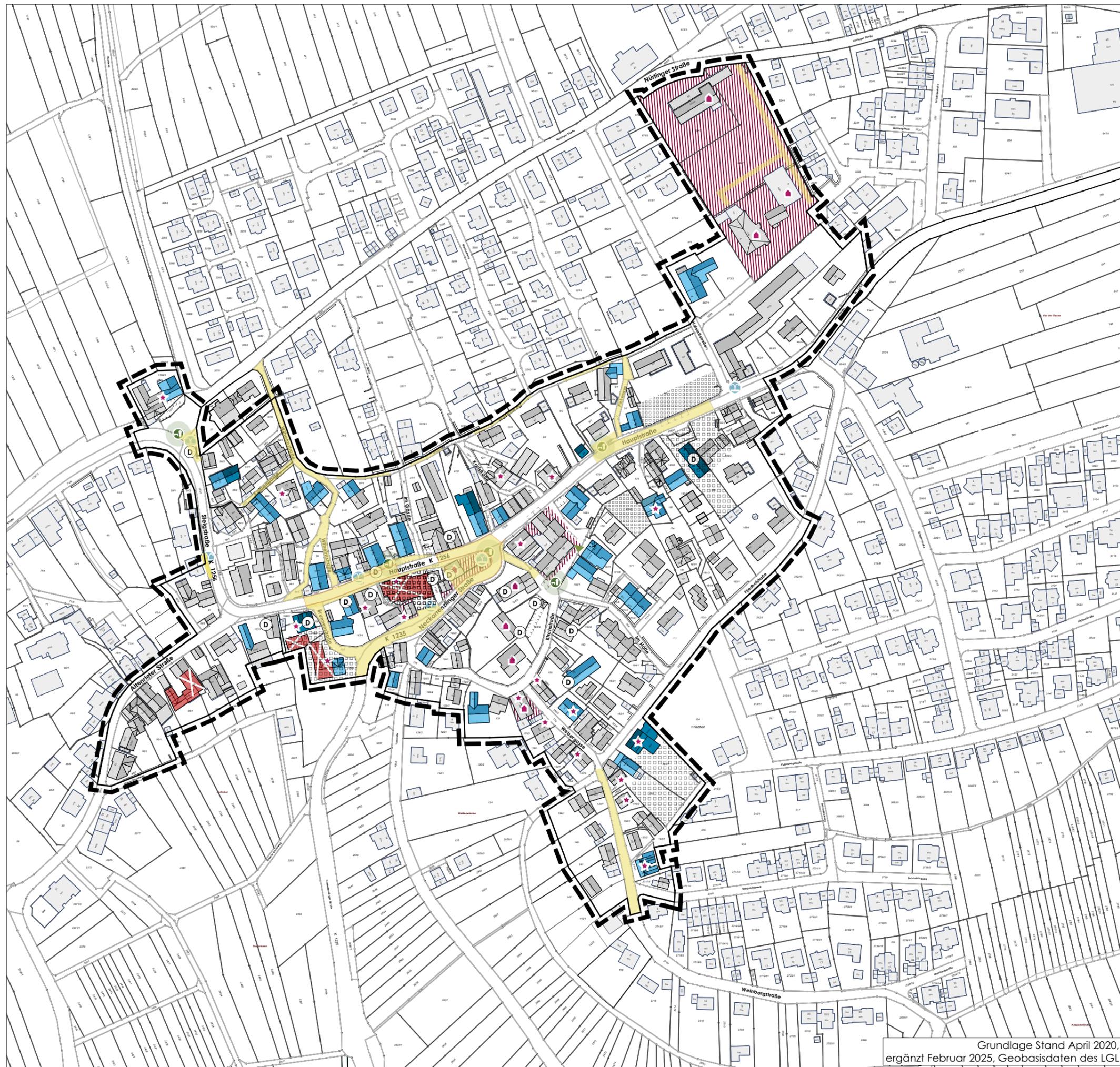
 Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

 Ortsbildprägende Gebäude  
Empfehlung Sanierung/ Modernisierung

#### GRUNDSTÜCKE/ ERSCHLIESSUNG/ FREIRAUM

-  Neuerschließung/ neu zu gestaltender  
Straßen/Wege- und Platzraum mit  
Gebäudevorbereich
-  Verbesserung Aufenthaltsqualität
-  Sanierung Brunnen/ Umfeldgestaltung
-  Neuordnungsbereich/ Grundstücks-  
neuordnung
-  Grundstücke im Eigentum der Gemeinde  
Schlaitdorf

04. Februar 2025  
M1:2500



## 9 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

### 9.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbedingte durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Kommune, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung). Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Kommune die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z. B. ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Kommune bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

### 9.2 Sanierungsbedingte

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

#### 9.2.1 Ältere Bewohner und Rentner

Zwar ergab die Befragung keinen besonders hohen Anteil älterer Menschen. Dennoch ist davon auszugehen, dass diese Gruppe in den nächsten Jahren noch deutlich zu-

nehmen wird. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen. Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden. Der Gemeinde Simonswald wird ebenfalls empfohlen, bei größeren städtebaulichen Vorhaben wie der Entwicklung in der Kirchgasse, die Belange älterer Menschen besonders zu berücksichtigen. Einerseits kann so die Nutzung der Infrastruktur im Ortskern gestärkt werden. Der Wunsch zur Schaffung von Angeboten für ältere Menschen wurde auch ausdrücklich im Gemeindeentwicklungskonzept herausgearbeitet.

### **9.2.2 Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln**

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten. Die durchgeführte Befragung hatte zum Ergebnis, dass viele Mieter keine Veränderung der Wohnung oder des Wohnumfeldes wünschen. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass in dieser Gruppe gewisse Befürchtungen hinsichtlich Mietsteigerungen bestehen. Dies ist im Einzelfall genauer anzuschauen.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schieflagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

## **9.3 Grundsätze für den Sozialplan**

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- Das Zielkonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Zielkonzeptes zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohnern sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei

sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.

- Der Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

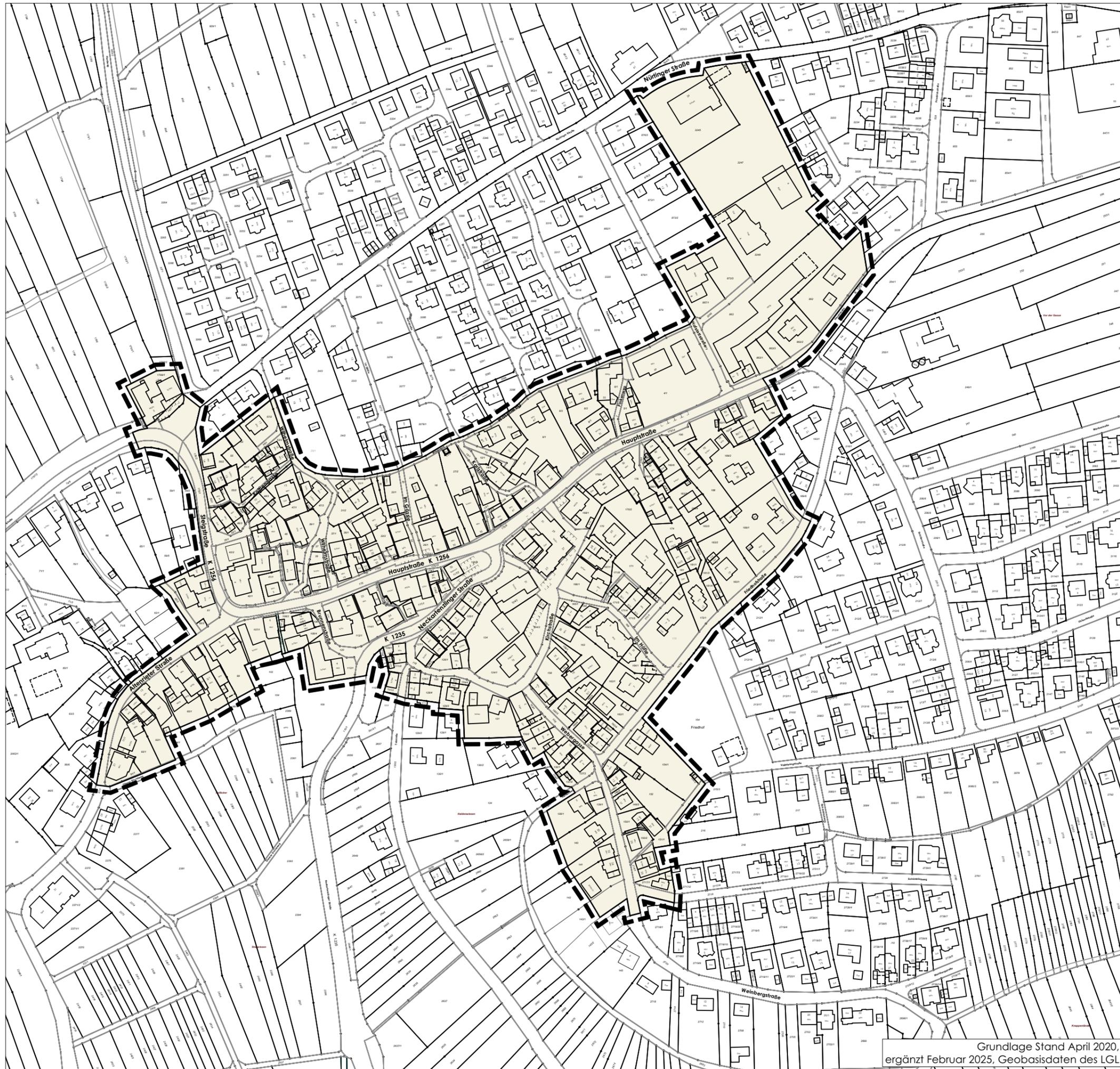
Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Kommune und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.



Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortskern"

**ABGRENZUNG  
DES SANIERUNGSGEBIETES**

 Gebietsabgrenzung  
(ca. 10.6 ha)



04. Februar 2025  
M1:2500



Grundlage Stand April 2020,  
ergänzt Februar 2025, Geobasisdaten des LGL

## **10 Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind.

### **10.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortskern“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsvorschlag beschlossen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

### **10.2 Befristung des Sanierungsverfahrens**

Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

### **10.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens**

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das Regelverfahren anzuwenden.

### **10.4 Genehmigungspflicht**

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Kommune. Dabei hat die Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die beispielsweise zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und bauli-

chen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Kommune ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden, müssen diese im Verlauf der weiteren Durchführung konkretisiert werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

### **10.5 Sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Der Gemeinde steht ein allgemeines Vorkaufsrecht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zu. Eine zusätzliche Satzung zur Begründung des Vorkaufsrechts ist nicht erforderlich. Dem Vorkaufsrecht unterliegen Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke. Erfasst werden nur die rechtswirksamen, sanierungsrechtlich genehmigten Kaufverträge. Wird die Genehmigung aus den in § 145 Abs. 2 BauGB genannten Gründen oder wegen eines überhöhten Kaufpreises (vgl. § 153 Abs. 2 BauGB) versagt, kommt der Vertrag nicht zustande, so dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ins Leere gehen würde.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn damit die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ist zu beachten, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung anfangs noch nicht im Einzelnen festzustehen brauchen. Erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren sind höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Ziele der Maßnahme zu stellen.

### **10.6 Das Regelverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB**

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zu Grunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und

Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/ Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.

Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. §

154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

## **10.7 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese

Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

## 10.8 Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „einfachen“ Verfahren zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

## **10.9 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens für das Gebiet „Ortskern“**

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist. Vielmehr muss die Kommune in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Kommune, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. Das heißt, sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Wahl zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, zu erwarten sind. Die Kommune kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter - führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des kommunalen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Kommune das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das BauGB schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

## **10.10 Begründung**

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken. Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

In Abwägung aller Belange wird der Kommune für das geplante Sanierungsgebiet „Ortskern“ die Anwendung des Regelverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

## 11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Ziel- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ ist vom Regierungspräsidium Stuttgart ein Gesamtförderrahmen von 1.166.667,00 Euro bereitgestellt worden (Bescheid vom 06.05.2024). Von diesem Betrag trägt das Land 60 %, die Gemeinde trägt 40 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden auf Grundlage der Sanierungsziele und dem Maßnahmenplan in der Städtebauförderung zuwendungsfähige Kosten in Höhe von ca. 700.000,00 Euro ermittelt.

Auf Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt.





## 12 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Ortskern“ in Schlaitdorf vorgeschlagen:

- Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Gemeinde Schlaitdorf. Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Leitfaden für die Sanierungsdurchführung.
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
- 
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
- 
- Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
- Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Informationsveranstaltungen, Herausgabe z.B. einer Broschüre über die Sanierung, u.a.



- 2 -

zum Schreiben vom 18. November 2024

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- > ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- > ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen haben, welche die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

**Aufwertung und Belebung Ortskern und Aufwertung Ortsbild**

- > wertvolle und ortsbildprägende Bausubstanz sichern
- > Erhalt, Stärkung und Ergänzung der Nutzungsmischung insbesondere der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote
- > Maßvolle und ortsbildgerechte Nachverdichtung durch Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale
- > Gestaltung und Entsiegelung von Grundstücks- und Hofflächen
- > Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes
- > Alleinstellungsmerkmale stärken und ausbauen

**Sicherer und gestalteter Straßenraum**

- > Gestaltung von Straßenräumen, Platz- und Aufenthaltsflächen
- > Verbesserung innerörtlicher (Fußwege-) Verbindungen und Steigerung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum Ausbau Wegenetz
- > Gestaltung Ortseingänge

**Dorfgemeinschaft und attraktives Miteinander**

- > Treffpunkte und Begegnungsorte schaffen
- > Ausbau Angebote für Jung und Alt
- > Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots

**Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimanpassung**

- > Energetische Gebäudemodernisierung mit Verwendung regenerativer Energien und Anwendung ressourcenschonender Bauweisen
- > Innenverdichtung durch Umnutzung und Aktivierung leerstehender und untergenutzter Gebäude
- > Verschattung von Gebäuden und Plätzen durch Bäume
- > Erhalt und Ausbau der blauen Infrastruktur durch Erneuerung und Belebung der Brunnenstandorte

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

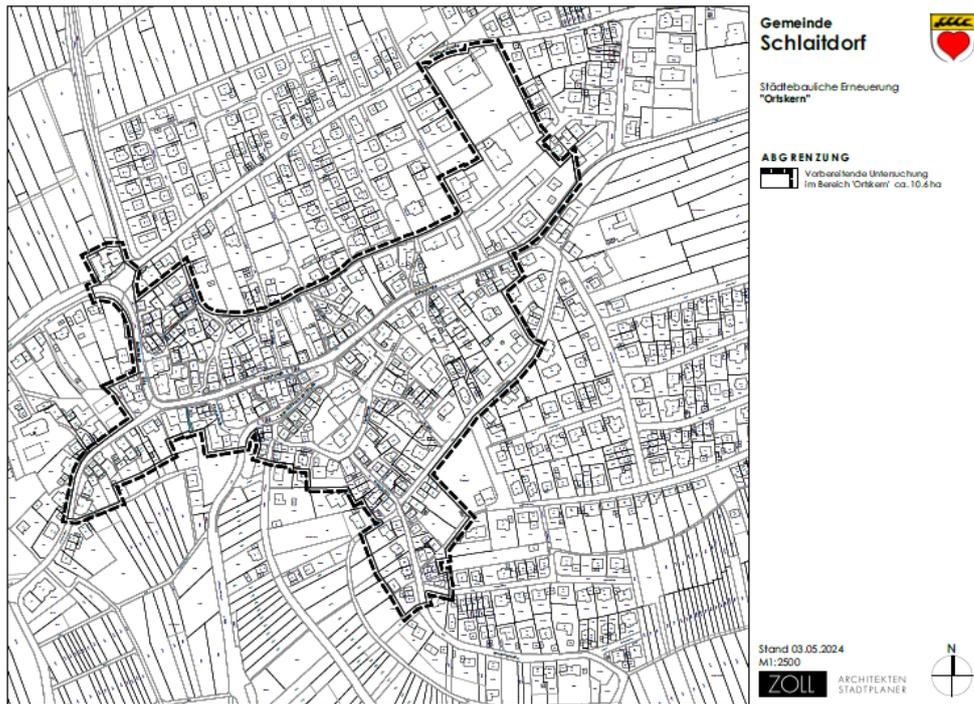
Mit freundlichen Grüßen

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

i.V.

  
Dr. Tilman Sperle

Anlage: Lageplan



Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB:

Nr.	Name
1	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21
2	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
3	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau
4	Landratsamt Esslingen
5	Polizeipräsidium Reutlingen
6	Verband Region Stuttgart
7	ASG Zweckverband Ammertal Schönbuchgruppe
8	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
9	Zweckverband Filderwasserversorgung
10	Netze BW
11	EnbW
12	Vodafone Unitymedia BW
13	Deutsche Telekom
14	FairNetz GmbH
15	Stadt Aichtal
16	Gemeinde Altdorf
17	Gemeinde Altenriet
18	Gemeinde Bempflingen
19	Gemeinde Neckartailfingen
20	Gemeinde Neckartenzlingen
21	Gemeinde Plienzhausen
22	Gemeinde Waldorfhäslach
23	Stadt Reutlingen