



## Gemeinde Stöttlen • Ostalbkreis



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan

„Weiheräcker - Hirtenäcker IV“

Beil. II zur Satzungs-  
genehmigung

vom 9. NOV. 1994 12/111-621/41

### Lage, Abgrenzung und Topographie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, bestehende Rechtsverhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Stöttlen, direkt südlich angrenzend an das bestehende Wohnbaugelände des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weiheräcker-Hirtenäcker III“.

Im Osten begrenzt der Feldweg Flst. 459 und der daran anschließende Wald den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, während im Süden und Westen die freie Feldflur das Plangebiet umgibt.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des Flurstückes 192, Gemarkung Stöttlen, und schließt auch den östlichen Teil des Feldweges Flst. 191 ein. Es umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 0,62 ha.

Das Gelände ist bisher nicht bebaut und die Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Die Topographie zeigt einen absolut ebenen nur leicht nach Norden hin geneigten Hang. Die im Lageplan dargestellten Höhenschichtlinien wurden vom Planfertiger aufgrund einer tachymetrischen Geländeaufnahme konstruiert.

Planungsrechtlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Derzeit wird für den Verwaltungsraum Tannhausen, dem neben den Gemeinden Tannhausen und Unterschneidheim auch die Gemeinde Stöttlen angehört, der Flächennutzungsplan bearbeitet. Darin wird das Bebauungsplangebiet bezüglich Lage, Abgrenzung und Nutzungsart voll berücksichtigt.

### Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Gemeinde Stöttlen steht z.Zt. kein Bauplatz für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Um die ständige Nachfrage befriedigen zu können, muß die Gemeinde dringend neues Baugelände, insbesondere für den Eigenbedarf, ausweisen und erschließen, um so einer Abwanderung der Bauwilligen entgegenzuwirken.

Bereits vor mehreren Jahren wurde im Rahmen der damaligen Flurbereinigung das Gelände im Gewann „Weiheräcker-Hirtenäcker“, zwischen der bestehenden Wohnsiedlung und dem südlich angrenzenden Wald, für die weitere Wohnbauentwicklung von Stöttlen ausgewählt. Für dieses insgesamt jetzt noch ca. 5,80 ha große Gebiet hat das Ingenieurbüro Grimm, 73479 Ellwangen, einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufgestellt, der vom Gemeinderat als Grundlage für die weiteren Bebauungspläne beschlossen wurde. Der Bebauungsplan „Weiheräcker-Hirtenäcker IV“ ist Teil dieser Gesamtkonzeption und muß alle damit vorgegebenen Kriterien, insbesondere die Verkehrserschließung, berücksichtigen.

Der Bebauungsplan dient primär der Bereitstellung von fehlenden und dringend erforderlichem Wohnbauland, insbesondere soll er die Realisierung von konkret vorliegenden Bauabsichten ermöglichen. Außerdem soll er zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und damit gleichzeitig die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie: Grunderwerb, Erschließung etc., schaffen.

## **Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung, bauliche Nutzung und Grünordnung, Bodenschutz**

Die **Verkehrerschließung** erfolgt, der Gesamtkonzeption entsprechend, über die Fortsetzung der Rosenstraße in südlicher Richtung und dem Anschluß der Erschließungsstraße „A“, die später nach Westen hin fortgeführt wird.

Die **Abwasserbeseitigung** ist, entsprechend dem vorhandenen Kanalnetz, zunächst im Trennsystem geplant, in dem die bestehenden Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle in der Rosenstraße bis zum Ende der geplanten Erschließung verlängert werden.

Für die weitere Erschließung des Wohnbaugebiets ist die Abwasserableitung im Mischsystem vorgesehen, wobei an der nordwestlichen Ecke der geplanten Bebauung, beim dortigen Vorfluter, ein Regenüberlaufbecken geplant ist, dem dann der gesamte Mischwasserabfluß des künftigen Wohnbaugebiets zugeführt wird.

Die **Wasser- und Stromversorgung** des geplanten Neubaugebiets sind über die jeweiligen Ortsnetze sichergestellt, die dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert werden.

Den Zielsetzungen entsprechend und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung angepaßt, wurde das Bebauungsplangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Geplant sind insgesamt 5 Baugrundstücke für max. II-geschossige Bebauung, wobei das mögliche zweite Geschoß im Dachraum liegen muß. Im übrigen entspricht das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Weiheräcker-Hirtenäcker III“.

Zur Einbindung des Siedlungskörpers in seine natürliche Umgebung und als Ausgleich für den zwangsläufig notwendigen Eingriff in den Naturhaushalt sind in dem Bebauungsplan Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt worden. Insbesondere entlang der Erschließungsstraßen und pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Die sonst übliche Eingrünung der Siedlungsränder ist nicht notwendig, da entlang dem östlichen Plangebietsrand der dort anstehende Hochwald das Siedlungsgebiet ideal abgrenzt und im übrigen die bestehende Bebauung angrenzt bzw. die geplante Bebauung fortgesetzt wird.

Als Bodenschutzmaßnahme im Rahmen von Baugebieterschließungen wird auch die ortsnahe Unterbringung von Erdaushub verstanden. Aus diesem Grunde wird die Gradienten der Erschließungsstraße so hoch über das bestehende Gelände gelegt, daß beim Straßenbau möglichst wenig Bodenaushub anfällt und daß außerdem der Baugrubenaushub der Wohngebäude auf den Baugrundstücken eingebaut werden kann.

### **Abwägungsgebot**

Es hat bislang bereits eine sehr intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Verhandlungen und Anhörung einiger Träger öffentlicher Belange sowie auch bei den Beratungen des Gemeinderates, stattgefunden. Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Wohnbauflächen,
- Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs,
- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Landschaftspflege,
- Belange der Abwasserbeseitigung und des Bodenschutzes,
- Belange des Städtebaues und der Gebäudegestaltung,
- Private Interessen.

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



### Kostenschätzung

Bei der Erschließung des Neubaugebiets ist beim derzeitigen Preisniveau mit folgenden Kosten incl. Baunebenkosten und MwSt. zu rechnen - jedoch ohne Kosten des Grunderwerbs und der Hausanschlußleitungen für die Grundstücksentwässerung und die Wasserversorgung:

#### Straßenbau einschl. Beleuchtung und Bepflanzung

ca. 800 m<sup>2</sup>            à    200,00 DM            =            160.000,00 DM

#### Kanalisation

DN 300 ca. 100 m à 500,00 DM            =            50.000,00 DM  
DN 250 ca. 75 m à 500,00 DM            =            37.500,00 DM

#### Wasserversorgung DN 100

ca. 100 m            à    400,00 DM            =            40.000,00 DM

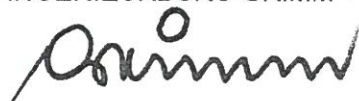
Sonstiges und Unvorhergesehenes ca.            =            12.500,00 DM

-----  
Gesamt-Erschließungskosten ca.            =            300.000,00 DM  
=====

Aufgestellt:

Ellwangen, den 11.04.1994  
20.05.1994

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER



Anerkannt:

Stödtlen, den 20. Mai 1994

Bürgermeister

