

GEMEINDE  
STÖDTLEN



OSTALBKREIS

**Begründung**  
zum

**Bebauungsplan**  
**„Weiheräcker-**  
**Hirtenäcker V -**  
**2. Änderung“**



INGENIEURBÜRO  
GRIMM + PARTNER

Dresdener Str. 8  
73479 Ellwangen

Tel.: 07961 / 9023-0  
[www.grimm-partner.de](http://www.grimm-partner.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, Raumordnung	2
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	5
5.1 Verkehrserschließung	5
5.2 Abwasserbeseitigung	5
5.3 Wasser- und Stromversorgung	5
6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung	6
7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz	6
8. Abwägungsgebot	9
9. Kosten	9

Aufgestellt:

Ellwangen, den 20-09-2007

**INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER**

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Stöttlen, den 20 SEP 2007

**GEMEINDE STÖDTLEN**

  
RALF LEINBERGER  
Bürgermeister

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Stöttlen am Rande eines bestehenden Wohngebietes.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst nur das Flurstück 199, das begrenzt wird:

im Norden durch die südliche Grenzen der Flurstücke 199/31, 199/21, 199/18, 199/19, 199/20, 191/5, 137/5 und 191/4

im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 459

im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 459

im Westen durch die östliche Grenzen des Flurstückes 459 und der Blumenstraße.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, Raumordnung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Weiheräcker-Hirtenäcker V" (in Kraft seit 1.12.1995), der wiederum im genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim als Wohnbaufläche enthalten ist. Es handelt sich somit um eine Änderung eines Teilbereiches eines derzeit bereits rechtskräftig überplanten Gebietes.

Die Belange der Regionalplanung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die vorliegende Änderung eines ca. 2,1 ha großen Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Grundzüge der bestehenden Rechtsverhältnisse nicht tangiert. Die Gemeinde Stöttlen wird deshalb ein Genehmigungsverfahren nach

BauGB § 13 (Vereinfachtes Verfahren) durchführen. Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach BauGB § 2, von dem Umweltbericht nach BauGB § 2a und von der Angabe nach BauGB § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiheräcker-Hirtenäcker V“ sind zahlreiche Festsetzungen enthalten, die den aktuellen Bedürfnissen an eine individuelle, moderne und energieeffiziente Wohnarchitektur entgegenstehen. So sind bislang z.B. nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig, dahingegen werden insbesondere von jungen Familien in zunehmendem Maße Gebäude mit Pult- oder Zeltdächern nachgefragt. Um der Nachfrage entsprechend gerecht zu werden und den Bauwilligen in Stödtlen attraktive Wohnbauplätze zur Verfügung stellen zu können, hat sich die Gemeinde Stödtlen entschlossen den ca. 12 Jahre alten Bebauungsplan „Weiheräcker-Hirtenäcker V“ zu ändern.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, dies sind insbesondere:

- Die Dachformen und Neigungen
- Die in Abhängigkeit der Dachform zulässigen Gebäudehöhen
- Die festgesetzte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe

Die Planzeichnung wird nur in geringem Maße geändert (Firstrichtung, Festsetzung der EFH, geringfügige Verschiebung der Baugrenze in Richtung öffentliche Verkehrsfläche).

Die wesentlichen Merkmale des Lageplanes bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert, insbesondere sind dies

- die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA)
- die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser)

- die Erschließung sowie die Lage und Breite der Verkehrsflächen
- der Abstand der Baugrenze vom Wald (30 m)
- die Größe der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebietes (Spielwiese)
- die geplante (unverbindliche) Größe und Einteilung der Bauplatzflächen
- die grünordnerischen Festsetzungen
- die Regenwasserrückhaltung auf den privaten Bauplätzen

#### **4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit keine Bebauung vorhanden. Das gesamte Plangebiet stellt sich als eine relativ stetig nach Süden steigende Wiesenfläche ohne Busch- oder Baumpflanzung dar. Das Plangebiet wird im Osten, Süden und Südwesten von relativ steil ansteigenden Hängen umgeben, die bewaldet sind.

Plangrundlage des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 2004) sowie eine topographische Geländeaufnahme aus dem Jahr 1993.

Die im Zuge des Bebauungsplanes festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich sowohl an der vorhandenen Topographie und an der benachbarten Bebauung als auch an den geplanten Verkehrsanlagen.

## **5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten, über eine Verlängerung der Rosenstraße nach Süden und den Anschluss der Rosenstraße an die Blumenstraße (Ringschluss). Im Zuge der Verkehrsanlage ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung vorgesehen.

### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Stöttlen bzw. in der Entwässerungsplanung des Gesamtgebietes Weiheräcker-Hirtenäcker enthalten - damit ist auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der bestehenden Entwässerungsanlagen in der unmittelbaren Umgebung und der großen Entfernung zum nächstgelegenen Vorfluter, wäre eine getrennte Ableitung von Regenwasser der Dachflächen nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand durchführbar. Das Plangebiet wird deshalb wie die umgebende Bebauung im Mischsystem entwässert.

Durch die vorgesehene Regenwasserrückhaltung des Dachwassers über private Regenwasserzisternen sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung der privaten Hofflächen und Zufahrten wird eine weitgehende Reduzierung der Spitzenabflüsse bewirkt und dem natürlichen Wasserhaushalt weitgehend Rechnung getragen.

### **5.3 Wasser- und Stromversorgung**

Die Versorgung des Neubaugebiets mit ausreichendem Trinkwasser ist über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird von der EnBW ODR gewährleistet.

## 6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Der Zielsetzung und dem Bedarf entsprechend ist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die geplante (unverbindliche) Bauplatzeinteilung wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. So ist zunächst vorgesehen, dass 17 Bauplätze mit einer Fläche von ca. 540 m<sup>2</sup> bis ca. 2.000 m<sup>2</sup> entstehen. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung ist der umgebenen Wohnbebauung im Gebiet Weiheracker-Hirtenacker V angepasst.

### Bodenordnung

Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stödtlen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

## 7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz

### Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Änderungen hinsichtlich der Grünordnung bzw. des Eingriffes in den Bestand werden durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand nicht veranlasst.

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete und besonders geschützte Biotop sind im Bebauungsplangebiet und

seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen; ebenso sind keine Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens bekannt.

#### Grünordnerische Konzeption - Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich am Rande einer in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Siedlungsstruktur. Im Süden und Südwesten bildet das geplante Wohngebiet den abschließenden Siedlungsrand von Stöttlen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstandes von 30 m ist vorgesehen, die Randbereiche zur freien Landschaft von einer Bebauung frei zu halten – die Baufenster sind entsprechend zurückgesetzt. Im Südwesten wird darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche (Spielwiese) festgesetzt. Zur harmonischen Einbindung in die Umgebung ist vorgesehen, dass auf jedem Grundstück entsprechend seiner Größe die im Lageplan dargestellte Anzahl an hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen (mindestens zwei) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist festgesetzt, dass flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen sind. Damit wird sowohl das Strahlenpotenzial gemindert als auch ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung geleistet und zudem den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung getragen. In diese Richtung weist auch die Festsetzung, dass glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien für Dach- und Fassadenflächen unzulässig sind.

Es ist ferner davon auszugehen, dass großzügige, artenreiche Hausgärten mit zahlreichen Blütenpflanzen, Busch- und Strauchgruppen, Bäumen, etc. entsprechend der Strukturen und Gewohnheiten im ländlichen Bereich entstehen werden.

Durch die Bebauung wird das Strahlenpotenzial zwar zwangsläufig erhöht, durch die im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ geringe Versiegelung und durch die Realisierung von Hausgärten



mit zahlreichen Pflanzungen wird dieser Eingriff jedoch zumindest kompensiert. Unter Berücksichtigung der entstehenden Artenvielfalt eines Hausgartens im Vergleich zu einer intensiv genutzten Wiese kann das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eher als aufgewertet betrachtet werden.

#### Bodenschutz

Im Zuge der Baugebieterschließung ist auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und gemäß Landesbodenschutzgesetz gefordert. Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen, mit denen dem Bodenschutz Rechnung getragen wird:

- Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Die geplante Erschließung ist so konzipiert, dass mit einer möglichst geringen Fläche an Verkehrsanlagen eine maximale Fläche an Bauland erschlossen wird.
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten.
- Das gesamte Baugebiet wird für maximal 2-geschossige Bebauung ausgewiesen.
- Eventuell verbleibendes, überschüssiges Erdmaterial wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen einer Verwertung zugeführt bzw. auf eine genehmigte Erddeponie verbracht.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die vorgesehene Bebauung zwar unvermeidbar beeinträchtigt, das Schutzgut Boden wird jedoch nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Ausgleich für den Eingriff in die anderen Schutzgüter. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der bestehenden Rechtsverhältnisse wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als ausgeglichen betrachtet.

## 8. Abwägungsgebot

Es hat bislang bereits eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Gemeinderat stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Bauflächen für Einfamilien- und Doppelwohnhäuser;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

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

## 9. Kosten

Die Kosten zur Erschließung des Baugrundstückes gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf ca. 250.000 € abgeschätzt.