

Land:
Baden-Württemberg

Kreis:
Ostalbkreis

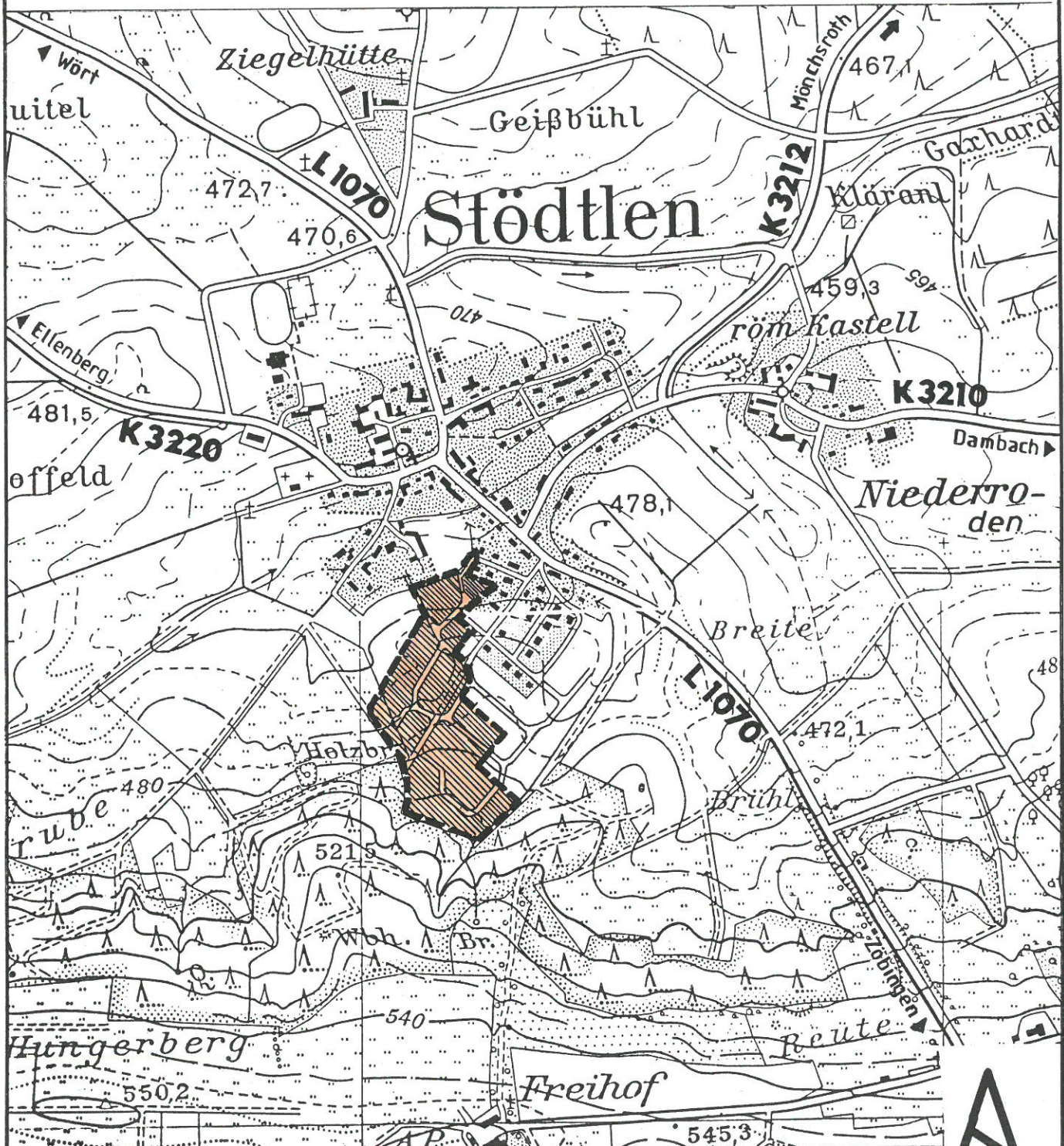
Gemeinde:
Stöttlen

Gemarkung:
Stöttlen

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum **BEBAUUNGSPLAN »WEIHERÄCKER-HIRTENÄCKER V«**



Ingenieurbüro Grimm + Partner
Dresdener Str. 8 • 73479 Ellwangen • Tel. 07961/9023-0

Maßstab 1 : 10 000

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	1 - 2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung	3
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4 - 5
4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7 - 9
6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung	10 - 11
7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz	12-15
8. Abwägungsgebot	16
9. Kostenschätzung	17

Anlagen:

Anlage 1:	Systemschnitte der Erschließungsstraßen	M. 1 : 100
Anlage 2:	Höhenplane	M. 1 : 1000/100
Anlage 2.1:	Höhenplan Rosenstraße	
Anlage 2.2:	Höhenplan Blumenstraße	
Anlage 2.3:	Höhenplan „Straße „A“ und Straße „C“	
Anlage 2.4:	Höhenplan „Straße „B“ und Straße „D“	

Aufgestellt:

Ellwangen, den 10-07-1995/26-07-1995/19-10-1995

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

Anerkannt:

Stöttlen, den 3. Nov. 1995

Bürgermeister



1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Stöttlen, direkt angrenzend an die Wohngebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne „Weiheräcker-Hirtenäcker III“ und „Weiheräcker-Hirtenäcker IV“.

Im Süden und Osten reicht der Geltungsbereich bis zum Wald.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch den Wassergraben Flst.Nr. 185, die westliche Grenze des Flst.Nr. 170 (Tulpenweg), die westliche und südliche Grenze des Flst.Nr. 169 (Geb. Tulpenweg 5), die südliche Grenze des Flst. Nr. 168 (Geb. Tulpenweg 3), die südwestliche Ecke des Flst.Nr. 166 (Geb. Blumenstraße 8), die westlichen Grenzen der Flste.Nr.165 (Geb. Blumenstraße 10), 187 (Geb. Blumenstraße 14), 188/1 (Geb. Blumenstraße 16), die südliche Grenze des Flst.Nr. 200 (Weg), die westliche Grenze des Flst.Nr. 138/5 (Narzissenstraße), die westliche und südliche Grenze des Flst.Nr. 138/5 (Blumenstraße), die südlichen Grenzen der Flste.Nr. 140/4 (Geb.Narzissenstraße 2), 140 (Geb. Narzissenstraße 4), 138 (Geb. Narzissenstraße 6), 138/4 (Geb. Narzissenstraße 8), die südwestliche Ecke des Flst.Nr. 138/3 (Geb. Narzissenstraße 10);
- im Osten durch eine gedachte Linie, die von der Südwestecke des Flst.Nr. 138/3 ca. 70 m in südlicher Richtung durch das Flst.Nr. 192 verläuft und danach nach Osten bis zur westlichen Grenze des Flst.Nr. 459 (Weg) und die hier gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weiheräcker-Hirtenäcker IV“ bildet, danach verläuft der Geltungsbereich entlang der Westgrenze des Flst.Nr. 459 (Weg);
- im Süden durch die nördliche und östliche Grenze des Flst.Nr. 459 (Weg), danach durch die nördliche Grenze des Flst.Nr. 195 (Weg);

im Westen durch die östliche Grenze des Flst.Nr. 201 (Weg) und die nördliche Grenze des Flst.Nr. 200 (Weg) sowie danach auf ca. 5 m Länge durch die südöstliche Grenze des Flst.Nr. 211.

Innerhalb dem Geltungsbereich liegen, ganz oder teilweise, folgende Flste.Nr. (alle Gemarkung Stödtlen):

185 (Wassergraben), 186, 188, 200 (Weg), 199, 198, 197, 196, 190 (Weg), 140/5, 191 (Weg), 192, 192/1, 193, 194,

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung und Raumordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt insgesamt im Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Bereits im Zuge der Flurbereinigung Stöttlen, die zwischenzeitlich abgeschlossen ist, wurde vom Ingenieurbüro Grimm, 73479 Ellwangen, eine städtebauliche Konzeption für das Gebiet südlich der Nelkenstraße bis zum Waldrand ausgearbeitet und das Gelände als künftiges Bauerwartungsland bei der Flurbereinigung eingestuft.

Diese städtebauliche Konzeption wurde vom Ingenieurbüro Grimm im Auftrag der Gemeinde Stöttlen fortgeschrieben und zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Weiheräcker-Hirtenäcker IV / V“ ausgearbeitet. Diesen Vorentwurf hat der Gemeinderat diskutiert und gutgeheißen und er liegt dem Bebauungsplanentwurf „Weiheräcker-Hirtenäcker V“ zugrunde.

Im Flächennutzungsplan (Aufstellungsbeschluß gefaßt am 09.11.1993) für den Verwaltungsraum Tannhausen - Stöttlen - Unterschneidheim, den das Ingenieurbüro Grimm + Partner, 73479 Ellwangen, derzeit bearbeitet, ist das Plangebiet bezüglich Lage und Ausdehnung als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodaß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bezeichnet werden kann. Ebenso ist das Gebiet als geplante Wohnsiedlung im Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes, Stand 09.05.1994, enthalten.

Überörtlichen Planungen, wie die Raumplanung sind nicht betroffen.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

In Stödtlen besteht derzeit ein akuter Mangel an Wohnbaugrundstücken und der Gemeinde stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Um die Vormerkungen und die permanente Nachfrage befriedigen zu können, muß die Gemeinde Stödtlen dringend neues Baugelände ausweisen und erschließen. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Weiheräcker-Hirtenäcker V“ beschlossen und das Ingenieurbüro Grimm + Partner, 73479 Ellwangen, mit der Ausarbeitung beauftragt.

Der Bebauungsplan dient also primär der Bereitstellung von fehlendem Wohnbauland und damit der Deckung eines dringenden Wohnbedarf. Außerdem soll er zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und er bildet gleichzeitig die Voraussetzungen für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B.: Grunderwerb, Erschließung etc.

Folgende Zielsetzungen und Kriterien waren bei dem Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Planungsinhalte des Bebauungsplan-Vorentwurfes sowie die Ergebnisse von Gesprächen mit einigen Trägern öffentlicher Belange und privaten Interessenten mußten beachtet und soweit möglich berücksichtigt werden.
- Die geplante Bebauung muß die Topographie und die ländliche Siedlungsstruktur ebenso berücksichtigen wie die städtebauliche und landschaftsverträgliche Ausbildung der endgültigen Siedlungsränder.
- Mit einer guten und zielführenden Durchgrünung des Plangebiets sowie einer intensiven Eingrünung der künftigen Siedlungsränder, soll eine landschaftsschonende Einbindung des Neubaugebiets in seine Umgebung erreicht und damit gleichzeitig der zwangsläufig verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.
- Die Erschließungsstraßen und -wege sind bezüglich Trassierung und Querschnittsausbildung bedarfs- und funktionsgerecht sowie verkehrsberuhigend zu gestalten.

- Entlang den Erschließungsstraßen und entlang den Wegen sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die den Straßenraum prägen und gleichzeitig zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine möglichst optimale Nutzung und gute architektonische Gestaltung der Wohngebäude erlauben und dabei die heutigen Wohnbedürfnisse, gerade auch im ländlichen Raum, berücksichtigen.
- Die geplante Bebauung verursacht, wegen der verstärkten Versiegelung der Erdoberfläche, eine wesentliche Erhöhung des Regenwasserabflusses und bewirkt infolge der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten eine Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Im Bebauungsplan sollen daher Maßnahmen aufgezeigt und festgesetzt werden, die diese nachteiligen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer und das Grundwasser weitestgehend kompensieren.

- Als Beitrag zum Umweltschutz gilt heute bei Baugebieterschließungen auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden. Im Bebauungsplan sind daher geeignete Maßnahmen darzulegen, mit denen der Flächenverbrauch und die Versiegelung des Bodens minimiert werden können. Außerdem soll dafür gesorgt werden, daß im Zuge der Erschließung und Bebauung möglichst wenig Erdaushub anfällt und der unvermeidbare überschüssige Boden im Baugebiet selbst untergebracht werden kann.

4. Bestand und Topographie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher keine Bebauung vorhanden, die Flächen werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Vom Planfertiger wurde eine topographische Gelände- und Bestandsaufnahme durchgeführt und danach der Grundlageplan M. 1 : 500 mit Höhenschichtlinien und Katasterinformationen kartiert.

Die Topographie zeigt danach ein relativ ebenes Gelände, das von Höhe 489 m ü.NN im Süden bis auf Höhe 466 m ü.NN im Nordwesten abfällt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung und im Nordwesten tangiert der Wassergraben Flst.Nr. 185 den Geltungsbereich. Im Osten und Süden ist es ein ausgedehntes Waldgebiet, das unmittelbar an das Plangebiet anschließt, während im Westen die freie Feldflur angrenzt.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung des Plangebiets werden die bestehende Blumenstraße und Rosenstraße nach Süden verlängert und zum Ringschluß zusammengeführt. Die geplante Straße „A“ verbindet im nördlichen Bereich des Plangebiets die Blumenstraße mit der Rosenstraße und erschließt die nördlich gelegenen Baugrundstücke.

Über die Straße „B“, die als Schleifenstraße von der Straße „D“ im Norden zur Blumenstraße im Süden führt, und über die kurze Stichstraße „C“, werden die westlich der Blumenstraße gelegenen Bauquartiere erschlossen.

Im nördlichsten Bereich des Plangebiets erschließt die Stichstraße „D“ die auf dem Flst.Nr. 186 ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke. Von dem Wendehammer der Straße „D“ führt ein 2,50 m breiter Fußweg zum Tulpenweg.

Für den ruhenden Verkehr sind im Baugebiet verstreut an mehreren Stellen kleine Parktaschen und eine Längsparkspur ausgewiesen, von denen aus die umliegenden Baugrundstücke auf relativ kurzen Wegen erreichbar sind.

Gemäß ihrer verkehrlichen Bedeutung sind die Querschnitte der Erschließungsstraßen nach den derzeit maßgebenden Richtlinien und Empfehlungen (EAE 85 u.a.) bemessen und so dimensioniert, daß auch eine möglichst wirtschaftliche Erschließung gewährleistet ist.

Außerdem sind die Verkehrsanlagen so trassiert und gestaltet, daß zusammen mit den Gebäudestellungen und den Baumpflanzungen die angestrebte Verkehrsberuhigung und gleichzeitig eine ansprechende Gliederung und Gestaltung der Straßenräume erreicht werden.

5.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserrückhaltung

Das bestehende Wohnbaugebiet, das im Norden an den Geltungsbereich angrenzt, ist dem Allgemeinen Kanalisationsplan von Stöttlen entsprechend im Trennsystem entwässert. Geplant ist jedoch das Kanalisationsnetz von Stöttlen mittel- bis langfristig auf eine Mischsy-

stementwässerung umzustellen und die Kanalisation von Neubaugebieten sofort danach auszulegen.

Auf Flst.Nr. 188 ist für die Entwässerungsfläche des Neubaugebietes ein Regenüberlaufbecken (RÜB) mit ca. 50 m³ Nutzinhalt geplant, dem das Mischwasser (Schmutz- und Regenwasser) aus dem Neubaugebiet über den geplanten Kanal in der Straße „B“ zugeführt wird. An der Einmündung der Straße „B“ in die Blumenstraße gabelt sich die Kanalisation, wobei ein Ast in der Blumenstraße nach Süden und danach in der Rosenstraße bis zum Geländehochpunkt führt und der andere Ast über die Straße „A“ und danach über die Rosenstraße nach Süden führt und ebenfalls am Geländehochpunkt endet.

Das aus dem Regenüberlaufbecken zur Kläranlage weiterzuführende Abwasser wird über einen Kanal DN 200 in der Straße „D“ und danach im Fußweg zum Tulpenweg geführt und dort an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Auf demselben Wege wird der Entlastungskanal verlegt, der die Überlaufwassermenge des RÜB zum Vorfluter ableitet und am westlichen Ende des Tulpenweges in den Wassergraben Flst.Nr. 185 einmündet.

Aus Gründen des ökologischen Gewässerschutzes ist heute bei der Erschließung von Neubaugebieten eine Regenwasserrückhaltung obligatorisch und wird seitens der Fachbehörde gefordert. Vom Planfertiger wurden der Gemeinde 3 Möglichkeiten aufgezeigt:

1. Regenwasserrückhaltung erfolgt auf den jeweiligen Baugrundstücken in Regenwasserrückhaltebehältern (Zisternen), die für einen freien Speicherraum von 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche, mind. jedoch 4,0 m³, Nutzinhalt bemessen sein müssen.
2. Für die Regenwasserrückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken mit ca. 200 m³ Inhalt erstellt, in dem die Überlaufwassermenge des Regenüberlaufbeckens gespeichert wird, bevor sie gedrosselt an den Vorfluter abgegeben wird. Um hierfür möglichst wenig Platz zu beanspruchen und auch aus Kostengründen werden Regenüberlaufbecken und Regenrückhaltebecken in kombinierter Bauweise als ein überdecktes Kompaktbecken gebaut.
3. Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem, d.h. es wird eine zusätzliche Leitung im selben Graben senkrecht über dem Mischwasserkanal verlegt, an die das von den Dachflächen abfließende Regenwasser angeschlossen wird. Dieses Regenwas-

ser wird in ein offenes Regenrückhalte- und -versickerungsbecken eingeleitet. Das Becken selbst wird als flaches Erdbecken hergestellt und befindet sich im Geländetiefpunkt, am westlichen Rand des Baugebiets. Der Überlauf des Beckens wird über eine ca. 75 m lange Betonrohrleitung an den Entlastungskanal des RÜB angeschlossen und hierüber dem Vorflutgraben zugeführt.

Unabhängig davon muß, wie bei den beiden anderen Möglichkeiten auch, das RÜB für die Regenwasserbehandlung hergestellt werden.

Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat Stödtlen für die 1. Möglichkeit entschieden. In den Kaufverträgen wird der Gemeinde von den Bauplatzerwerbern verlangt, daß sie bei der Bebauung ihres Grundstücks die vorbeschriebene Regenwasserrückhaltezisterne herstellen müssen.

Die Abwasserableitung und Regenwasserbehandlung werden ingenieurmäßig exakt geplant und rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten die wasserrechtliche Genehmigung für diese Baumaßnahme beantragt. Damit ist eine in allen Belangen ordnungsgemäße Entwässerung des Neubaugebiets garantiert.

Sofern im Plangebiet Felldränagen verlegt sind, werden diese im Baugebiet selbst funktionslos gemacht und durch Abfangsammler am Rande des Gebiets dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet. In den Abwasserkanal dürfen Dränwasser in keinem Falle eingeleitet werden.

5.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Neubaugebiets mit ausreichendem Trinkwasser ist über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt, das dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert wird. Zuständig hierfür ist der Zweckverband Rieswasserversorgung, der rechtzeitig über den Erschließungsbeginn informiert wird und mit dem die Tiefbauplanungen abgestimmt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der geplanten Neuabgrenzung der weiteren Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes Rieswasserversorgung. Der Bebauungsplan ist mit dem Wasserschutzgebiet vereinbar.

Die Versorgung der neuen Wohnsiedlung mit elektrischer Energie wird von der UJAG Ellwangen sichergestellt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Das Bebauungsplangebiet ist den Bedürfnissen entsprechend als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO ausgewiesen und entspricht damit auch den Zielsetzungen des künftigen Flächennutzungsplanes.

Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser für max. II-geschossige Bebauung, wobei das mögliche 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß. Die vorgeschriebenen Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° entsprechen den Festsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne und ermöglichen Dacheinschnitte und Dachaufbauten, die den Textlichen Festsetzungen entsprechend, in begrenztem Umfang und soweit die geschlossene Wirkung des Daches nicht darunter leidet, zugelassen sind.

Die Stellungen des Gebäude (Hauptfirstrichtungen) orientieren sich zum einen an der Topographie und zum andern sind es städtebauliche Belange, wie: Gliederung und Gestaltung von Straßenräumen, Ausbildung der endgültigen Siedlungsränder etc., die für die Gebäudestellungen maßgebend waren.

Die Gestaltung und abwechslungsreiche Stellung der Gebäude, die vorgeschriebenen rot bis braunen Ziegeldächer, die verkehrsberuhigten und räumlich gegliederten Straßenzüge sowie die festgesetzten Pflanzgebote bewirken insgesamt eine Siedlung mit hoher Wohnqualität, die sich gut ihrer natürlichen und bebauten Umgebung anpaßt.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde bewußt verzichtet, da nördlich des Neubaugebiets in ca. 300 m Entfernung an der Rosenstraße bereits ein großer Kinderspielplatz existiert und außerdem an der südlichen Peripherie des Plangebiets eine ca. 2 400 m² große öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde, die als Spielwiese bzw. Bolzplatz zur Verfügung steht.

Für das geplante Regenüberlaufbecken ist das Flst.Nr. 188 als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

Zur Einbindung der offenen Siedlungsränder am westlichen Rand des Plangebiets wurde auf den Baugrundstücken eine bis max. ca. 16 m tiefe private Grünfläche, bepflanzt mit Obstbäumen sowie Strauch- und Buschgruppen, festgesetzt. Gleichfalls sind zahlreiche Pflanzungen und grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets selbst im Bebauungsplan durch Planzeichen und durch die Textlichen Festsetzungen zwingend vorgeschrieben.

Flächenbilanz

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

• Allgemeines Wohngebiet - WA	4,23 ha = 76,4 %
• Öffentl. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	0,57 ha = 10,3 %
• Grünflächen: öffentlich	0,24 ha = 4,3 %
privat	0,39 ha = 7,0 %
• <u>Versorgungsfläche - RÜB</u>	<u>0,10 ha = 2,0 %</u>
Gesamtgebiet	5,53 ha = 100,0 %

Insgesamt sind zunächst 50 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung ausgewiesen, davon 35 Bauplätze mit einer mittleren Fläche von ca. 665 m² und 15 Bauplätze mit einer mittleren Fläche von ca. 1.270 m² (Waldabstand und Flächen für Randeingrünung).

Bodenordnung, abschnittsweise Erschließung

Die Gemeinde Stödtlen ist bereits Eigentümerin eines Großteils der im Plangebiet liegenden Grundstücke und wird auch das restliche Rohbauland rechtzeitig vor der Erschließung erwerben, sodaß bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine gesetzliche Baulandumlegung, nicht vorgesehen sind.

Bei der Größe des neuen Baugebiets ist eine abschnittsweise Erschließung selbstverständlich. Ein erster Bauabschnitt ist im Anschluß an die bestehende Wohnbebauung im Norden geplant.

7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz

Im besonderen Maße muß die Bauleitplanung auch den Natur- und Landschaftsschutz berücksichtigen und dafür sorgen, daß der durch die Besiedlung zwangsläufig verursachte Eingriff durch geeignete grünordnerische Maßnahmen möglichst gleichwertig und im Plangebiet ausgeglichen wird.

Bestandsanalyse

Räumliche Einordnung / Boden / Wasser / Klima

Stöttlen liegt am Rande des Nördlinger Rieses und gehört räumlich zum Mittelbereich mit dem Zentrum Ellwangen.

Beim Plangebiet handelt es sich ausschließlich um eine Vorrangfläche für die Landwirtschaft, die überwiegend aus Ackerböden und zum geringeren Teil aus Wiesen besteht, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Die für den Naturhaushalt sehr wichtigen Bodenfunktionen sind hoch empfindlich gegenüber einem Verlust dieser Funktionen, z.B. infolge von großflächigen Versiegelungen, die die geplante Bebauung zwangsläufig verursacht. Im Norden des Plangebiets tangiert ein Wassergraben (Flst.Nr. 185) und im Osten ein Wegseitengraben das Plangebiet; im übrigen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasserhäufigkeit und -intensität ist nicht außergewöhnlich; Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen. Ebenso sind keine Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens bekannt.

Wegen der großen Entfernungen zu Siedlungsverdichtungen hat der Raum keine besondere siedlungsklimatische Bedeutung. Ebenso ist aufgrund der ländlichen Lage mit keinen negativen Einflüssen auf die Luftqualität zu rechnen; Großemittenten sind nicht vorhanden.

Flora / Fauna / Lebensräume

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es verfügt über keinerlei Gehölzstrukturen und ist völlig ausgeräumt.

Nach § 24a Biotopschutzgesetz besonders geschützte Biotope sind im Bebauungsplangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen; ebenso keine Landschafts- und Naturschutzgebiete.

Landschaftsbild / Besiedlung / Erholung

Die Gemeinde Stöttlen entwickelt sich zunehmend von einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Wohnort im ländlichen Raum, an dessen südlichem und nördlichem Ortsrand in den Nachkriegsjahren ausgedehnte Wohnsiedlungen entstanden sind. Im Ortskern befinden sich alle wesentlichen, für ein gesundes Eigenleben wichtigen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Siedlungsstruktur des Ortes selbst ist zum Teil noch von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt, deren Umfeld immer mehr durch einzelne Wohnhäuser verdichtet wurde.

Das Plangebiet hat keine besondere Erholungsfunktion.

Grünordnerische Konzeption - Maßnahmen

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, schließt das geplante Wohnbaugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung am südlichen Ortsrand von Stöttlen an.

Die Gliederung der Bauquartiere und die abwechslungsreiche Stellung der Gebäude sowie die Anbindung an den südlich angrenzenden Wald, sollen, neben den geplanten grünordnerischen Maßnahmen, gleichermaßen dazu beitragen, daß sich die geplante Bebauung möglichst störungsfrei ihrer natürlichen und bebauten Umgebung anpaßt und sich harmonisch in das vorherrschende Landschaftsbild einfügt.

Um eine optimale Integrierung des geplanten Baugebiets, insbesondere auch der neuen Ortsränder, ins Landschaftsbild zu erreichen, sind eine gute innere Durchgrünung des Siedlungskörpers sowie eine intensive Randeingrünung unerlässlich. Diese Zielsetzung wird er-

reicht, indem insbesondere grünordnerische Maßnahmen geplant und im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Die Eingrünung des westlichen, endgültigen Siedlungsrandes erfolgt durch einen üppig mit Obstbäumen, Strauch- und Buschgruppen bepflanzten Grüngürtel, der im Bebauungsplan als private Grünfläche rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Die innere Durchgrünung der neuen Siedlung erfolgt mit zahlreichen Laubbaum-Hochstämmen, die insbesondere entlang den Erschließungsstraße geplant sind und die damit gleichzeitig zur Gliederung der Straßenräume beitragen. Zusätzlich wird durch Textlichen Festsetzungen verlangt, daß je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muß.

Durch die Erschließungsstraßen und die Wohngebäude wird ein erheblicher Teil der Bodenoberfläche versiegelt. Dies führt zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Als gleichwertiger Ersatz ist vorgesehen, die verbleibenden Freiräume (insbesondere auch im Bereich der Randeingrünung) intensiv zu bepflanzen und somit eine erhöhte ökologische Aktivität gegenüber den vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erreichen.

Die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt sollen damit minimiert werden, daß öffentliche und private Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden müssen.

Zwangsläufig wird durch die Bebauung (Gebäude, Verkehrsanlagen etc.) das Strahlenpotential erhöht. Diese nachteilige Beeinflussung des Kleinklimas wird allerdings durch die zahlreichen Pflanzungen im Straßenraum und in den Hausgärten ganz wesentlich minimiert.

Fazit

Die Randeingrünungen mit Bäumen, Strauch- und Buschgruppen sowie die geplante intensive Durchgrünung des Wohngebiets mit Straßenbäumen und Gehölzen in den Privatgärten bewirken eine sehr gute Einbindung des Siedlungskörpers in die Landschaft, sodaß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bleiben.

Die geplanten Grünstrukturen im und am Rande des geplanten Neubaugebiets sowie die teilweise Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen minimieren die negativen Auswirkungen der Bebauung und

führen zu einem gleichwertigen Ausgleich der Eingriffe innerhalb dem Bebauungsplangebiet.

Bodenschutz

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

- Das gesamte Baugebiet ist für max. II-geschoßige Bebauung ausgewiesen.
- Die Querschnitte der Erschließungsstraßen wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert sowie die Befestigung öffentlicher und privater Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verlangt.
- Durch die Anhebung der Straßengradienten über das bestehende Gelände und die damit verbundene höhere Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude, wird der anfallende Erdaushub insgesamt verringert und außerdem kann das verbleibende überschüssige Bodenmaterial auf den Baugrundstücken selbst eingebaut werden.

Erdmassenbilanz

Bodenaushub: Straßenbau	ca.	1.000 m ³
Tiefbau	ca.	1.500 m ³
Baugrubenaushub f.d.Gebäude	ca.	12.500 m ³
<hr/>		
Summe Aushub	ca.	15.000 m ³
<hr/>		
Bodenauftrag: Straßenbau	ca.	500 m ³
Auffüllung der Baugrundstücke auf Straßenhöhe	ca.	12.500 m ³
<hr/>		
Summe Auftrag	ca.	13.000 m ³
<hr/>		
Bodenüberschuß	ca.	2.000 m ³
<hr/>		

Der überschüssige Boden wird auf eine genehmigte Erddeponie verbracht und dort ordnungsgemäß eingebaut.

8. 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 und in Gesprächen mit den Grundstückseigentümern stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Wohnbauflächen;
- Belange der Landwirtschaft und des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege, insbesondere der Grünordnung;
- Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Regenwasserrückhaltung sowie der Unterbringung von Erdaushub;
- Belange der verkehrlichen Erschließung und der Verkehrsberuhigung;
- Belange des Städtebaues und der Gebäudegestaltung;
- private Interessen.

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

9. Kostenschätzung

Bei der Erschließung des geplanten Neubaugebiets „Weiheräcker-Hirtenäcker V“ ist beim derzeitigen Preisniveau mit folgenden Kosten, incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer, zu rechnen - jedoch ohne Kosten des Grunderwerbs und der Hausanschlußleitungen für die Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung.

Der Kostenschätzung liegt die entwurfsmäßige Planung der Verkehrsanlagen sowie die vorentwurfsmäßige Planung der Kanalisation und Wasserversorgung zugrunde.

Straßenbau

incl. Beleuchtung und Bepflanzung
5.700 m² à 200,-- DM 1.140.000,-- DM

Kanalisation

Mischwasserkanäle DN 300 - DN 600
625 m à 680,-- DM 425.000,-- DM

Regenüberlaufbecken einschl. Ablaufkanal und Entlastungskanal pauschal 375.000,-- DM

Summe Kanalisation 800.000,-- DM

Wasserversorgung DN 100

975 m à 440,-- DM 429.000,-- DM

Bepflanzung und Begrünung pauschal 35.000,-- DM

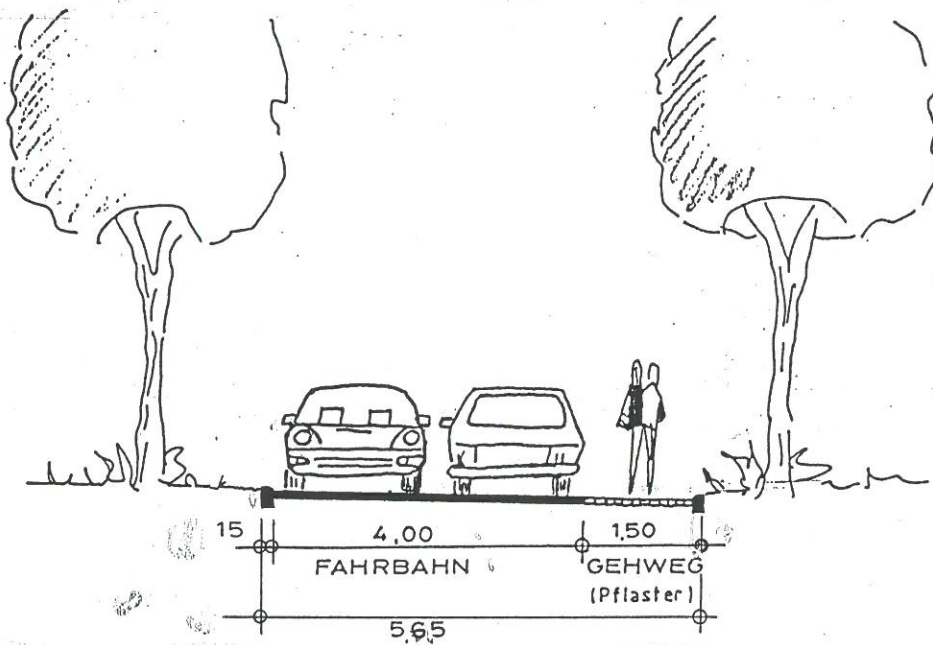
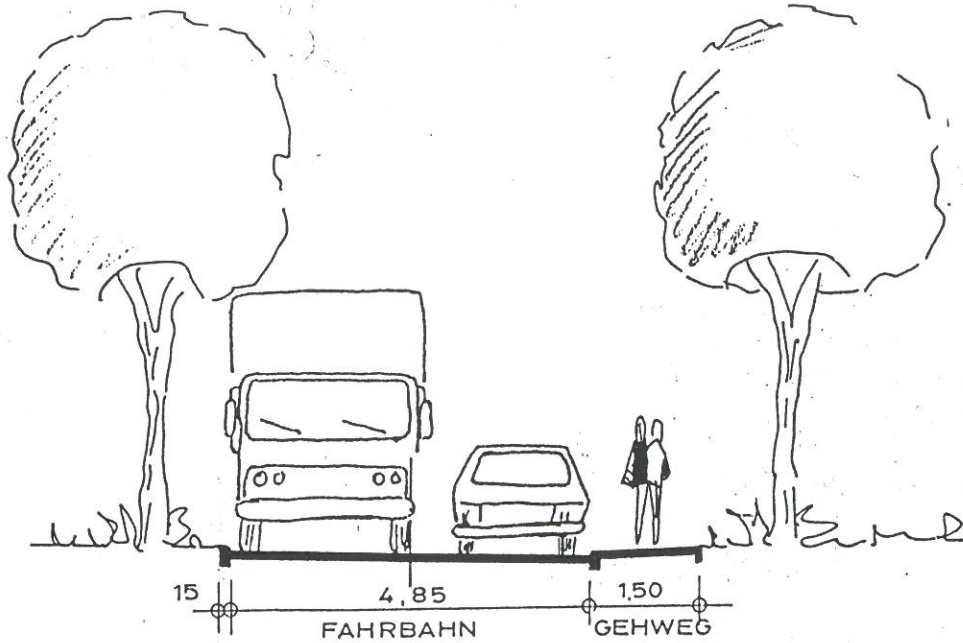
Sonstiges und Unvorhergesehenes

und zur Rundung pauschal 46.000,-- DM

Zu erwartende Erschließungskosten insgesamt ca. 2.450 Mio DM

Systemschnitte der
 Erschließungsstraßen



M. 1:100




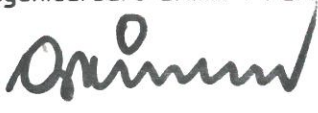
Befestigung i.d.R.	Fahrbahn	Gehweg
Komb. Frostschutz-Tragschicht 0/56 mm	43 cm	24,5 cm
Bitum. Tragschicht 0/32 mm	8 cm	8,0 cm
Asphalt-Deckschicht 0/8 mm	4 cm	2,5 cm
Gesamtdicke	55 cm	35,0 cm

Gefertigt:
 ING.-BÜRO GRIMM+PARTNER
 73479 Ellwangen (Jagst)



Höhen über NN
im neuen System

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft												
		Ingenieurbüro Grimm + Partner Dresdener Str. 8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498													
Bauherr: Gemeinde Stöttlen ● Ostalbkreis		Anlage: 2.1													
Projekt: Baugebiet "Weiheräcker-Hirtenäcker V"		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb.:</td> <td>Jul'95</td> <td>Rg.</td> </tr> <tr> <td>gez.:</td> <td>Jul'95</td> <td>Rg.</td> </tr> <tr> <td>gepr.:</td> <td>-1-</td> <td><i>Dg.</i></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Name	bearb.:	Jul'95	Rg.	gez.:	Jul'95	Rg.	gepr.:	-1-	<i>Dg.</i>	
	Datum	Name													
bearb.:	Jul'95	Rg.													
gez.:	Jul'95	Rg.													
gepr.:	-1-	<i>Dg.</i>													
Plan: Höhenplan Rosenstraße		Maßstab: 1:1000/100													
Aufgestellt: Ellwangen, den 10. 07. 1995 26. 07. 1995 Ingenieurbüro Grimm + Partner		Anerkannt: Stöttlen, den  Bürgermeister													
		Auftrags-Nr. 041/93													
		Zeichnungs-Nr.													
		Format 0.68 m x 0.30 m													
		Fläche: 0.20 m ²													



Höhen über NN
im neuen System

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft
		Ingenieurbüro Grimm + Partner Dresdener Str.8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498	
Bauherr: Gemeinde Stöttlen ● Ostalbkreis		Anlage: 2.2	
Projekt: Baugebiet "Weiheräcker-Hirtenäcker V"		bearb.:	Jul'95 Rg.
		gez.:	Jul'95 Rg.
		gepr.:	<i>Handwritten initials</i>
Plan: Höhenplan Blumenstraße		Maßstab: 1:1000/100	
Aufgestellt: Ellwangen, den 10. 07. 1995 26. 07. 1995 Ingenieurbüro Grimm + Partner 		Anerkannt: Stöttlen, den Bürgermeister	
		Auftrags-Nr. 041/93	
		Zeichnungs-Nr.	
		Format 0.58 m x 0.30 m	
		Fläche: 0.17 m ²	

Höhen über NN
im neuen System

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft
		Ingenieurbüro Grimm + Partner Dresdener Str.8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498	
Bauherr: Gemeinde Stöttlen ● Ostälbkreis		Anlage: 2.3	
Projekt: Baugebiet "Weiheräcker-Hirtenäcker V"		bearb.: Jul'95 Rg.	Datum Name
		gez.: Jul'95 Rg.	
		gepr.: - n - <i>gr.</i>	
Plan: Höhenplan Straße "A" und Straße "C"		Maßstab: 1:1000/100	
Aufgestellt: Ellwangen, den 10. 07. 1995 26. 07. 1995 Ingenieurbüro Grimm + Partner 		Anerkant: Stöttlen, den	
		Auftrags-Nr. 041/93	
		Zeichnungs-Nr.	
		Format 0.77 m x 0.30 m	
		Fläche: 0.25 m ²	
Bürgermeister			

Höhen über NN
im neuen System

Datum	Ergänzung bzw. Änderung	gezeichnet	geprüft
		Ingenieurbüro Grimm + Partner Dresdener Str.8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0 FAX 52498	
Bauherr: Gemeinde Stödtlen ● Ostalbkreis		Anlage: 2.4	
Projekt: Baugebiet "Weiheräcker-Hirtenäcker V"		bearb.: Jul'95	Rg.
		gez.: Jul'95	Rg.
		gepr.: — — —	Rg.
Plan: Höhenplan Straße "B" und Straße "D"		Maßstab: 1:1000/100	
Aufgestellt: Ellwangen, den 10. 07. 1995 26. 07. 1995 Ingenieurbüro Grimm + Partner 		Anerkannt: Stödtlen, den Bürgermeister	
		Auftrags-Nr. 041/93	
		Zeichnungs-Nr.	
		Format 0.77 m x 0.30 m	
		Fläche: 0.25 m ²	