


**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
" Hoffeld "**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Stödtlen, 08.01.2019


Leinberger, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 25.09.2018 / 25.10.2018/
08.01.2019

Projekt: STÖ1701 / 414284
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

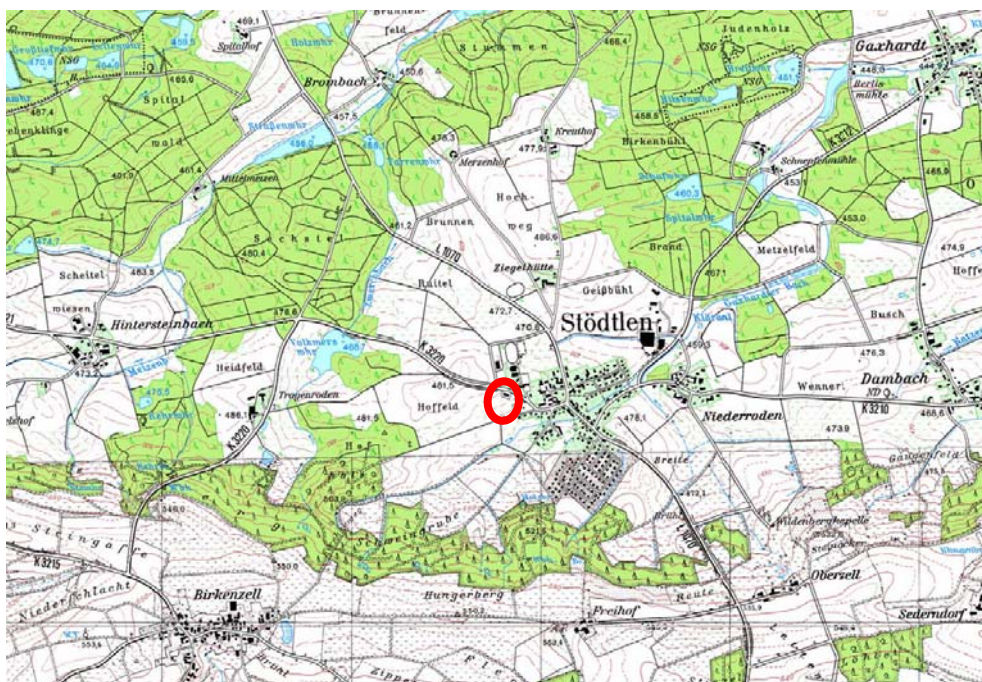
1. Angaben zur Gemeinde Stöttlen	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2. Begründung des Bedarfes.....	4
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	5
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	5
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	7
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven	7
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	7
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	7
3.2. Regionalplan	10
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4. Bebauungspläne (BPL)	11
3.5. Schutzgebiete	12
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	12
4.1. Lage im Raum	12
4.2. Geltungsbereich.....	12
4.3. Nutzungen im Plangebiet	13
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	13
4.5. Geologie.....	13
4.6. Altlasten.....	13
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	13
4.7.1. Grundwasser.....	13
4.7.2. Oberflächenwasser.....	13
4.8. Erschließung	14
4.9. Ver- und Entsorgung.....	14
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	14
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	14
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	14
5.2. Immissionsschutz.....	15
5.3. Erschließung	15
5.4. Ver- und Entsorgung.....	16
5.4.1. Wasserversorgung.....	16
5.4.2. Stromversorgung	16
5.4.3. Telekommunikation.....	16
5.4.4. Entsorgung.....	16
5.5. Grün- und Freiraumkonzept	16

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung	17
6.3. Bauweise.....	17
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	18
6.5. Nebenanlagen.....	18
6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports.....	18
6.5.2. Sonstige Nebenanlagen	18
6.6. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	19
6.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.7.2. Pflanzgebot.....	19
6.8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	19
6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	20
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	20
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	20
7.1.1. Dachform, Dachneigung	20
7.1.2. Dachdeckung	20
7.1.3. Äußere Gestaltung.....	20
7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	20
7.3. Stellplätze und Garagen.....	21
7.4. Freileitungen.....	21
7.5. Regenwasserrückhaltung	21
7.6. Drainagen.....	21
7.7. Ordnungswidrigkeiten	21
8. Hinweise	22
9. Umweltbelange	22
10. Flächenbilanz	23

ANLAGEN

Anhang 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE STÖDTLEN

Die Gemeinde Stöttlen ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen, bestehend aus den Gemeinden Tannhausen, Stöttlen und Unterschneidheim im Ostalbkreis.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Wört, im Osten an die bayrische Gemeinde Mönchsroth, im Süden an Tannhausen und im Westen an die Stadt Ellwangen und Ellenberg.

Die Gemeinde Stöttlen besteht aus 26 separat gelegenen Ortsteilen, hierzu gehören die Dörfer Stöttlen, Birkenzell, Dambach, Gaxhardt und Regelsweiler, die Weiler Eck am Berg, Gerau, Niederrodten, Oberbronn, Stillau, Strambach und Unterbronn, die Höfe Berlismühle, Freihof, Kaltenwag, Kreuthof, Maxenhof, Merzenhof, Oberzell, Schnepfenmühle, Schnepfenhof, Tragenrodten, Weiler an der Eck, Winterhof, Ziegelhütte bei Stöttlen und Ziegelhütte bei Strambach.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 1.887 Einwohner (nach Angaben des statistischen Landesamtes).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Hinblick auf eine bauliche Weiterentwicklung im Hauptort Stöttlen ist von großer Bedeutung, dass kaum mehr freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Baulücken und Brachflächen sind in der Ortslage nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten.

Die Baugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für Wohnen im Süden des Hauptortes sind fast alle veräußert und bebaut.

Bei der Gemeinde sind bereits zahlreiche weitere Anfragen für Baugrundstücke eingegangen.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. In Ergänzung dazu wurde am 09. März 2017 die BauGB-Novelle 2017 vom Bundestag beschlossen. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wird darin unter anderem die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befristet zugelassen. Das neue Baugesetzbuch ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Der geplante Bebauungsplan „Hoffeld“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB) aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet wird
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird

Mit diesem Bebauungsplanverfahren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird berichtigt.

2.2. Begründung des Bedarfes

In Stöttlen stehen nur noch drei Bauplätze in Gemeindebesitz zur Verfügung. Es besteht aber weiterhin eine hohe Nachfrage an Wohnraum.

Derzeit liegen zehn Bauanfragen einheimischer Bauwilliger für das Gebiet Hoffeld vor. Dabei handelt es sich um Interessenten für Einfamilienhäuser sowie einen Investor für den Bau von Mehrfamilienhäusern, da auch Wohnungen in Stöttlen

kaum zur Verfügung stehen.

Zur kurzfristigen Realisierung von Baugrundstücken und Wohnungen in verschiedener Größe möchte die Gemeinde Stöttlen ein Grundstück am westlichen Ortsrand des Hauptortes nach dem o.g. Verfahren entwickeln.

Hierbei handelte es sich um eine bauliche Erweiterungsfläche mit ca. 1,4 ha.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Stöttlen konsequent beachtet.

Die Gemeinde Stöttlen unternimmt seit einigen Jahren Anstrengungen, um dem fortschreitenden Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung Einhalt zu gebieten. Grundlage war zunächst eine Bestandsaufnahme über die innerörtlichen Potentiale an Baulücken und umnutzungsfähigen Gebäuden. Bereits im Jahr 2005 wurde vom Büro Junginger + Partner GmbH eine „Konzeption zur Aktivierung innerörtlicher Potentiale zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches in der Gemeinde Stöttlen“ erarbeitet, die das innerörtliche Entwicklungspotential aufzeigt. Fortgeschrieben wurde das Konzept durch das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ im Jahr 2011, dieses wurde 2014 und 2017 erneut aktualisiert.

Nachdem zwischen dem Jahr 2000 und 2004 lediglich eine wohnwirtschaftliche Maßnahme im Sinne der ELR-Richtlinie durchgeführt wurde, ist seit Erstellung der Konzeption und der Verankerung der Entwicklungsziele in der Bürgerschaft ein regelrechter „Lückenschluss- und Umnutzungsboom“ entstanden. Seit dem Jahr 2005 sind in der Gemeinde Stöttlen 11 wohnwirtschaftliche Maßnahmen zur Umnutzung und Baulückenschließung durch das ELR gefördert worden:

Nr.	Jahr	Bezeichnung
1	2005	Baulückenschließung Wohnhaus, Gartenstraße
2	2008	Umnutzung leerstehendes Schulgebäude in Regelsweiler
3	2009	Umbau Wohn- und Stallgebäude zu Wohnzwecken, Birkenzell, Lange Straße
4	2010	Umbau und Teilabbruch zu Wohnzwecken, Birkenzell, Lange Straße
5	2010	Abbruch mit folgendem Wohnhausneubau, Birkenzell, Lange Straße
6	2010	Umnutzung der alten Schmiede bzw. Abbruch und Errichtung einer modernen Werkstatt, Burgstraße, Stöttlen
7	2011	Wohnhausmodernisierung einer Hofstelle, Gartenstraße
8	2012	Ladenbau in Baulücke, Stöttlen
9	2012	Umbau eines Stall- und Scheunengebäudes zu einer Vesperstube, Gartenstraße

10	2014	Baureifmachung BAG-Gelände, Birkenzeller Straße
11	2014	Umnutzung eines Stall- und Scheunengebäudes zu Wohnhaus, Rotachstraße, Regelsweiler

Darüber hinaus sind zahlreiche weitere Maßnahmen realisiert worden. Diese basieren ebenso auf der o.g. Konzeption. Teilweise wurden ELR-Anträge hierfür gestellt, aber abgelehnt. Teilweise wurde von der Antragstellung von vornherein abgesehen:

- Umnutzung des alten Bauhofes im Tulpenweg, Stöttlen
- Umnutzung/Modernisierung des ehemaligen Kindergartens zum Wohngebäude, Brunnenstraße
- Baulückenschließung, Hauptstraße, Stöttlen, Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Rathausstraße, Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Burgstraße, Niederroden, Wohnhausneubau
- Abbruch Haldengasse und Baulückenschließung, Birkenzell, Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Birkenweg, Birkenzell, Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Lindenstraße, Regelsweiler, Wohnhausneubau
- Abbruch Rotachstraße, Regelsweiler, Neubebauung mit Garagengebäude, ein Wohnhausneubau ist später geplant
- Abrundung und Bebauung von drei Bauplätzen in Dambach, Gaugenfeldstraße, Baugebiet Breite
- Baulückenschließung, Baurenfeldstraße, Gaxhardt, Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Berlisstraße, Gaxhardt, Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Lärchenstraße, Gaxhardt durch ein Scheunengebäude
- Abbruch landwirtschaftliches Gebäude, Burgstraße, Niederroden und Wohnhausneubau
- Baulückenschließung, Niederroden, Wohnhausneubau

Die Gemeinde Stöttlen konnte seit Aufstellung der Konzeption auf die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen zur Erschließung von Wohngebieten verzichten. Die in diesem Zeitraum aufgestellten Bebauungspläne dienten lediglich zur Umsetzung der in der Konzeption vorgesehenen Lückenschließung und Abrundungen, soweit dies durch die Untere Baurechtsbehörde für erforderlich gehalten wurde.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden weiterhin regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt. Weitere Umnutzungen sind momentan nicht mehr möglich. Die Gemeindeverwaltung wird weiterhin jede sich bietende Möglichkeit planerisch begleiten und unterstützen.

Für das derzeit geplante Baugebiet wird im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet bei der Entwicklung „Hoffeld“ ausgeschöpft und auch eine Bebauung mit Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Schonung von Grund und Boden sowie zum Erhalt der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen, ist bei einer Entwicklung von Bauflächen immer die Möglichkeit einer innerörtlichen Entwicklung zu prüfen.

In diesem Zusammenhang wurde bereits verschiedene Untersuchungen durchgeführt und die bestehenden Möglichkeiten ausgeschöpft (siehe Ziffer 2.3.1). Im aktuellen Stand des Modellprojektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ (Stand 2017) sind im Hauptort mit Niederroden noch 7 Baulücken, 1 innerörtliche Entwicklungsfläche und 6 Außenreserveflächen dargestellt und beschrieben. Diese innerörtlichen Entwicklungsflächen sowie auch die Grundstücke der gekennzeichneten Außenreserven befinden sich in privatem Eigentum.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung im Jahr 2016 für den gesamten Hauptort wurden Möglichkeiten zur Erschließung und Nutzbarmachung der einzelnen Flächen untersucht. Teilweise haben sich dabei Probleme bzgl. der Entwässerung herausgestellt, teilweise sind die Flächen für eine gewerbliche Bebauung geeignet. Für alle Flächen wurden im o.g. Rahmenplan aber Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie zumindest ein Teilbereich für eine Bebauung genutzt werden kann. Eine Umsetzung scheidet derzeit aber noch an der Verfügbarkeit der einzelnen Grundstücke.

2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Die im Flächennutzungsplan (FNP) am nördlichen Ortsrand von Stöttlen dargestellte geplante Wohnbaufläche (siehe Plan Ziffer 3.3) ragt relativ nahe an die geplante gewerbliche Entwicklung heran. Um mögliche Konflikte in dieser Gemengesituation zu vermeiden, wurden im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung im Jahr 2016 auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen untersucht. Im Verlauf der Untersuchungen hat der Gemeinderat entschieden, die Erweiterung der Wohnbauflächen aufgrund der im Norden bestehenden Konfliktsituation vorerst im Westen des Hauptortes weiter zu verfolgen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine gute Wohnlage und eine Umsetzung ist kurzfristig möglich. Bei den Flächen am nördlichen Ortsrand konnte auch noch keine Einigung mit den Eigentümern erzielt werden. Diese werden derzeit noch für Tierhaltung direkt am Haus-/Hofgrundstück benötigt.

Weitere im Modellprojekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ beschriebenen Außenreserven wurden von der Gemeinde Stöttlen in der städtebaulichen Untersuchung im Jahr 2016 betrachtet. Auch diese Flächen werden wie die innerörtlichen Entwicklungsflächen derzeit nicht veräußert oder liegen innerhalb bzw. angrenzend an bestehende Gewerbegebiete.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Hoffeld“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

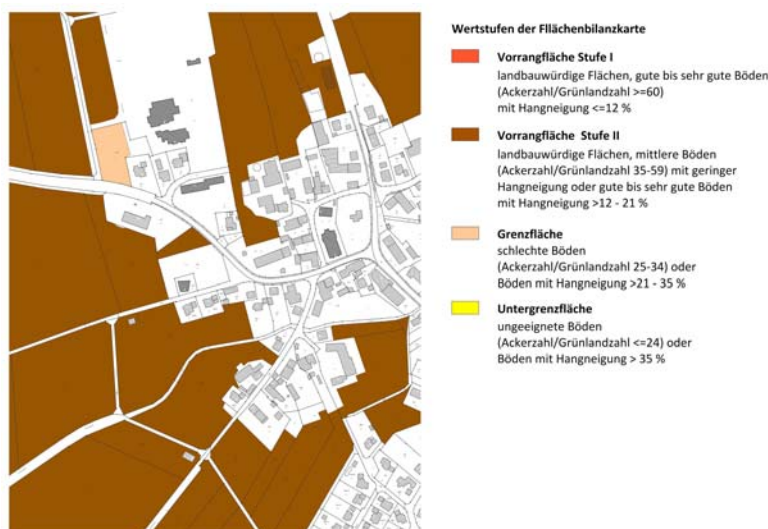
Bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Flächen veräußert werden und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine weitere Nachverdichtung nicht möglich ist. Unter Ziffer 2.3 wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Arrondierung, bei welcher zumindest ein bebautes Grundstück mit einbezogen und umgenutzt werden kann.

Plansatz 5.3.2 LEP

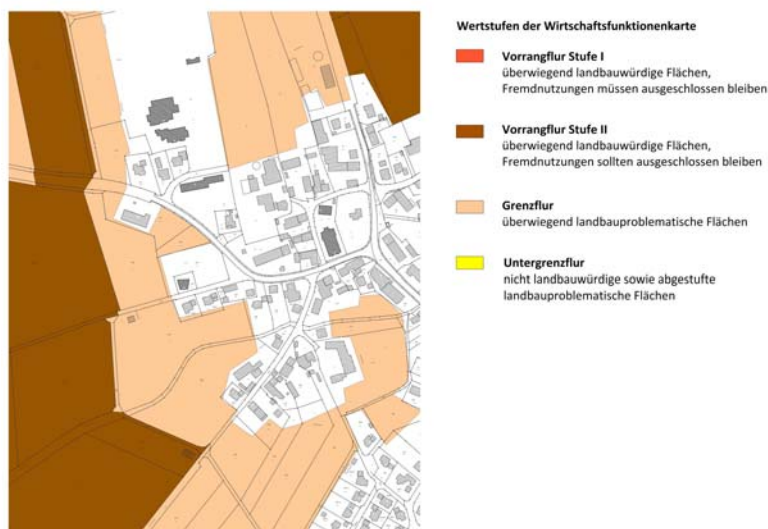
„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche „Hoffeld“ liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes Stöttlen. Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern Vorrangstufe II. In der Wirtschaftsfunktionenkarte ist die Fläche als Grenzflur dargestellt, so dass keine für die landwirtschaftliche Produktion besonders wertvollen Flächen überplant werden.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Danach sind die Flächen als Grenzflur eingestuft. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich –wie im vorliegenden

Fall- um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die nach Süden geneigte Fläche im Bereich „Hoffeld“ wird derzeit als Grünland, bewirtschaftet. Die Gemeinde hat die Fläche bereits erworben. Aufgrund der relativ kleinen Fläche werden im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

3.2. Regionalplan

Der Hauptort Stöttlen liegt zwischen den Städten Ellwangen und Dinkelsbühl (Mittelzentren) mit den zugehörigen Entwicklungsachsen und dem Kleinzentrum Unterschneidheim.

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt, bzw. grenzt im Westen ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung an die Ortslage von Stöttlen.

Im Zuge der Planung wurde untersucht, ob der großräumig festgelegte schutzbedürftige Bereich für die Erholung durch die Planung beeinträchtigt wird.

Erholungseinrichtungen oder Strukturen zur Naherholung (Wegeverbindungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild, das für die Naherholung am westlichen Ortsrand eine Rolle spielt, ist zu beachten, dass der betroffene Bereich zwischen K 3220 und Friedhofweg bereits durch die bestehende Bebauung (ehemalige BAG-Gelände, Friedhof mit Aussegnungshalle) überbaut bzw. geprägt ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde eine Eingrünung des neuen Ortsrandes vorgegeben und der südlich gelegene Talraum des Berlisbach frei gehalten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und die kleinräumige Erweiterung wird davon ausgegangen, dass das Erholungsziel nicht beeinträchtigt wird und von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden kann.

Die Erholungsfunktion innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches kann westlich der geplanten Erweiterung weiterhin erfüllt werden.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



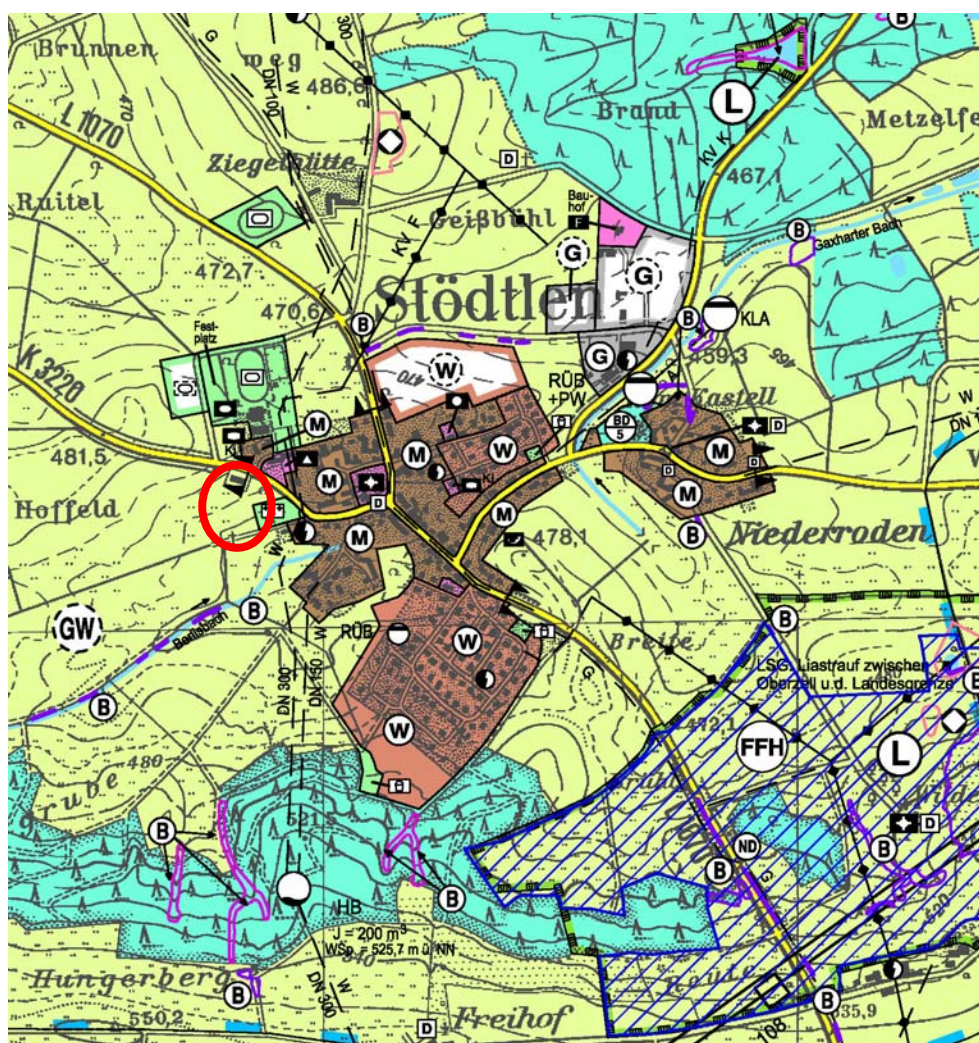
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit Stand vom 20.04.2006 sind nördlich von Stöttlen geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Aufgrund der guten Wohnbaueignung und kurzfristigen Verfügbarkeit in Verbindung mit der geplanten Verkehrsberuhigung am Ortseingang wird zuerst die Fläche „Hoffeld“ weiter verfolgt.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hoffeld“ sind Flächen für die Landwirtschaft mit einem Bestandsgebäude dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



3.4. Bebauungspläne (BPL)

Bebauungspläne sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Wört, im Osten an die bayrische Gemeinde Mönchsroth, im Süden an die Gemeinde Tannhausen und im Westen an die Stadt Ellwangen und die Gemeinde Ellenberg.

Der nördliche Gemeindebereich ist Hügelland auf Stubensandstein, mit Höhenunterschieden zwischen 438 m ü.NN und 476 m ü.NN und gehört zum Stromgebiet der Donau. Das Gemeindegebiet im Süden ist Teil des Liasvorlandes der östlichen Schwäbischen Alb, auf deren höchsten Erhebung mit 552 m ü.NN der Freihof liegt. Die Landschaft ist geprägt durch den Wechsel von Wald und Flur sowie von zahlreichen Seen.

Der Hauptort Stöttlen ist in Nord-Süd-Richtung durch die L 1070 an die Nachbargemeinden bzw. an den überörtlichen Verkehr angebunden und in Ost-West-Richtung durch die Kreisstraßen K 3210, K 3212 und K 3220.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich direkt an der K3220 am westlichen Ortsrand von Stöttlen auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,4 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 237 und 239 sowie Teilflächen der Flurstücke 14/2, 232 (Friedhofweg), 236 (Weg), 238 (Weg) und 248 (K 3220).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 238 (Weg), 240 und 248 (K 3220),

im Norden durch die Flurstücke 5/2 (Weg), 14/1, 14/2, 13 (Schulstraße), 236 (Weg), 248 (K 3220) und 260 (Weg),

im Osten durch die Flurstücke 234 (Friedhof) und 235,

im Süden durch das Flurstück 232 (Friedhofweg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 25.09.2018/25.10.2018/08.01.2019) begrenzt.

Die Flurstücke Nr. 5/2 (Weg), 13 (Schulstraße), 232 (Friedhofweg), 237, 238 (Weg) und 239 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stöttlen, beim Flurstück 248 (K 3220) handelt es sich um Eigentum des Landkreises. Eine Teilfläche des Flurstückes 14/ 2 wird die Gemeinde für die geplante Querungshilfe noch erwerben.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil der Fläche wird bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Im Norden an der K 3220 steht noch ein Teil des früheren BAG-Gebäudes mit befestigten Lagerflächen. Entlang der Straße befinden sich eine Strauchgruppe sowie einzelne Gehölze zur Einbindung des BAG-Geländes. Im östlichen Teil sind auf der Wiesenfläche Obstbäume vorhanden.

In einem Abstand von ca. 30 m verläuft südlich der Birkenzeller Straße (K 3220) ein Fernmeldekabel durch das ehemalige BAG-Gelände und die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes und der Kreisstraße K3220 befindet sich die Grundschule und der Kindergarten, Wohnbebauung sowie weiter nördlich die Turnhalle und der Sportplatz. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen mit einem Schuppen an, im Südosten Wohnbebauung. Östlich des Geltungsbereiches liegt der Friedhof mit Fußweg.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt die Ortslage von Stöttlen mit umgebenden Flächen im Bereich des Stubensandsteins.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper).

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Ortslage Stöttlen und umgebende Flächen liegen aber in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets ZV Riesgruppe "WSG im Rotachtal u. Gerbachtal, TB 1-16" (LUBW-Nr. 136001).

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der hydrogeologischen Einheit Oberkeuper / oberer Mittelkeuper, die als Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter eingestuft sind.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiter südlich verläuft der Berlisbach, hier soll das unverschmutzte gepufferte Oberflächenwasser eingeleitet werden.

4.8. Erschließung

Das BAG- Gebäude mit Lagerflächen wird bisher direkt von der K3220 erschlossen. Die westlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche kann derzeit von der K3220 und vom Friedhofweg erreicht werden.

4.9. Ver- und Entsorgung

Eine Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese soll im Rahmen der Umbaumaßnahmen entlang der K3220 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Waldflächen sind nicht betroffen und in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Unter Ziffer 3.1 wurde beschrieben, dass es sich nicht um besonders hochwertige Böden für die Landwirtschaft handelt und aufgrund der relativ kleinen Fläche im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen werden.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Nachdem in Stöttlen nur noch drei öffentlich verfügbare Bauflächen vorhanden sind, soll mit dem Baugebiet „Hoffeld“ kurzfristig der Bedarf an Bauplätzen gedeckt werden. Im letzten Jahr wurden allein 7 Bauplätze von der Gemeindeverwaltung veräußert.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Unter Beachtung der landschaftlichen und raumordnerischen Belange am westlichen Ortsrand von Stöttlen soll durch die Festlegung einer neuen Eingrünung im Westen eine harmonische Abrundung erfolgen. Das Baugebiet stellt in seiner Form, anbindend an die bestehende Bebauung im Südosten und im Norden unter Einbeziehung eines teilweise brach liegenden bebauten Geländes, eine sinnvolle Arrondierung des westlichen Ortsrandes dar.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung geachtet werden. Dabei kann eine bestmögliche Wiederverwendung des Aushubmaterials auf den Grundstücken stattfinden.

Ein evtl. Überschuss an Erdmassen vom Straßenraum kann auf der bereits nicht mehr genutzten Teilfläche des BAG-Geländes untergebracht werden, um den vorhandenen Einschnitt an die neue Stichstraße anzugleichen.

Bei derzeitiger Planung können bei Erhalt des BAG-Gebäudes vorerst ca. 14 Baugrundstücke erschlossen werden. Bei vollständigem Abbruch des BAG-Gebäudes können weitere Bauplätze entstehen, hier wäre wie auch südöstlich der neuen Zufahrt von der K 3220 ein Mehrfamilienhaus denkbar. Alternativ könnten auch vier Doppelhäuser entstehen.

In diesem Bereich sind auch öffentliche Stellplätze untergebracht.

Durch das abgerückte Baufenster entlang des Friedhofs wird der erforderliche Mindestabstand von 10 mit der geplanten Bebauung eingehalten.

5.2. Immissionsschutz

Für die K 3220 wurden im September 2018 aktuelle Verkehrszahlen erhoben (ca. 1.300 Kfz/24h, SV-Anteil ca. 9%).

Auf dieser Grundlage wurde eine überschlägige Berechnung durch das Büro stadtlandingenieure durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass es im nördlichen Teil des WA1 und des WA2 zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt und entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen.

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise wurden auch in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3. Erschließung

Das neu geplante Baugebiet wird direkt von der Birkenzeller Straße erschlossen. Es ist eine durchgängige Erschließungsstraße (Straßenbreite 5,05 m plus einseitigem Gehweg mit 1,5 m Breite) bis zum Friedhofweg vorgesehen. Für die nordwestlichen Baugrundstücke wird ein zusätzlicher Erschließungsstich mit Wendeanlage erforderlich. Daran anschließend erfolgt nur noch eine fußläufige Anbindung mit einer Breite von 2,5 bzw. im ersten Abschnitt 3,5 m (Zufahrtsmöglichkeit für nordwestliches Baugrundstück) an die K 3220, die an der neu geplanten Verkehrsinsel am westlichen Ortseingang ankommt. Bei dieser Verkehrsinsel handelt es sich um eine geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme mit beidseitiger Fahrbahnverswenkung, da in der Vergangenheit hier regelmäßig sehr hohe Fahrzeuggeschwindigkeiten gemessen wurden (Überschreitung der zul. Höchstgeschwindigkeit nach aktueller Verkehrszählung > 80%). An der „Bremsinsel“ ist eine Querungshilfe eingeplant, die den nördlichen Feldweg zum Sportgelände anbindet. Weitere Flächen wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um einen 2,5 m breiten Fußweg in Richtung Ortslage an den bereits bestehenden Gehweg im Ort anzubinden.

Öffentliche Stellplätze sind im Nordosten im Bereich der Wohnbauflächen für dichtere Bebauung vorgesehen, da erfahrungsgemäß hier ein erhöhter Bedarf gegeben ist.

Auch südlich der Kreisstraße kann von der neu geplanten Zufahrt ins Baugebiet bis zur Querungshilfe noch ein Gehweg mit 1,5 m gebaut werden. Von der Zufahrt in Richtung Osten ist bereits ein entsprechend breites Wegegrundstück vorhanden, aber nicht ausgebaut.

Die bisher vorhandene Zufahrt für die Erschließung des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes entfällt im Rahmen der Planung, die Fläche ist aber weiterhin vom Friedhofweg erschlossen.

Die bestehende OD-Grenze soll ortseinwärts gesehen künftig vor die geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme verlegt werden, evt. muss im Rahmen des Ausbaus auch das Ortsschild geringfügig versetzt werden.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung von der K 3320 erfolgen.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG von der K 3320 erfolgen.

5.4.3. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen. Im Rahmen der Erschließung soll die bestehende Fernmeldeleitung (ca. 30 m südlich der K 3320) in den neu geplanten Gehweg südlich der Kreisstraße verlegt werden.

5.4.4. Entsorgung

Die Fläche ist insgesamt nicht im genehmigten AKP enthalten. Für das Gebiet wird ein Trennsystem vorgesehen.

Das Dachflächenwasser soll auf den privaten Bauflächen wenn möglich breitflächig versickert werden. Falls dies nicht möglich ist, soll das Dachflächenwasser gepuffert werden, der Überlauf wird an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen, welcher zum Berlisbach führt. Das Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen wird über eine Regenwasserbehandlungsanlage ebenfalls dem Berlisbach zugeführt.

Im Hinblick auf Oberflächenwasser aus dem Außenbereich müssen am westlichen Rand von den Eigentümern bei Bedarf Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken getroffen werden.

Bei Untersuchung der Anschlussmöglichkeiten bzgl. der Entwässerung hat sich gezeigt, dass der Schmutzwasserkanal ausreichend dimensioniert, aber relativ flach verlegt ist. Das bedeutet, dass auf 6 Bauplätzen nördlich vom Friedhofweg das Kellergeschoss nicht im Freispiegel entwässert werden kann. Diese Bauplätze wurden im Lageplan gekennzeichnet und im Textteil darauf hingewiesen. Das häusliche Schmutzwasser bzw. der neu geplante Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal im Friedhofweg angeschlossen.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Aus Richtung Westen wird zur Eingrünung des neuen Baugebietes ein Pflanzgebot vorgesehen. Auf den einzelnen Baugrundstücken werden Baumpflanzungen für Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme festgelegt, um eine weitere Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Ergebnisse siehe Anhang 1).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der geplanten Bebauung unter Einhaltung der nachfolgend genannten Maßnahme die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden:

Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme Vögel Rodungszeitpunkt

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Aufgrund der entfallenden Strukturen wird eine zusätzliche Maßnahme **empfohlen**:

Aufwertungsmaßnahme Nistkästen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten kann die Befestigung von acht Nistkästen im nahen Umfeld zusätzlich empfohlen werden. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung und Instandsetzung in den Herbstmonaten sichergestellt werden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum wird die maximal mögliche Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 vorgesehen. Dies ist auch im Hinblick auf die kleineren Baugrundstücke im Vergleich zu früheren Gebieten erforderlich.

Insgesamt ist auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten. Aus diesem Grund wird eine 2-geschossige Bebauung zugelassen und auch eine Bebauung mit Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

6.3. Bauweise

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der umgebenden Bebauung werden zwei verschiedene WA-Flächen unterschieden. So kann eine verdichtete Bebauung stattfinden wie auch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft und Erhalt des dörflichen Charakters erreicht werden. Die Gebäudehöhe wird im Süden und Nordwesten (WA 1) auf max. 6,2 bzw. 7,5 und 8,5 m (je nach Dachform) begrenzt. Mit diesen Höhenbegrenzungen ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, aber kein zusätzliches Dachgeschoss. Auf den nordöstlichen Flächen werden Gebäudehöhen von 9,2 bzw. 9,5 und 10,5 m (je nach Dachform) zugelassen (WA 2). In diesem Bereich sind nördlich der Kreisstraße bereits entsprechend hohe Gebäude und große Baukörper vorhanden (Grundschule).

Im Bereich des bestehenden ehemaligen BAG-Gebäudes können mit den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen Doppelhäuser angesiedelt werden oder auch ein Mehrfamilienhaus. Für die beiden betroffenen geplanten Grundstücke wurde die EFH so festgelegt, dass bei Ausnutzung des zulässigen Spielraums auch ein zusammenhängender größerer Gebäudekomplex umgesetzt werden kann.

6.5. Nebenanlagen

6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine individuelle Gestaltung des Baugrundstückes zu ermöglichen. Lediglich entlang der Kreisstraße wird zur Vermeidung eines beengten Ortseingangs/Straßenraums ein einzuhaltender Abstand vorgegeben (4 m zum neu geplanten Fahrbahnrand der K 3220). Ebenso wird zum Schutz der benachbarten Nutzung ein Abstandstreifen von 10 m zum Friedhof festgesetzt. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor der Garage vermieden. Zufahrtswege sind zur Erschließung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

6.5.2. Sonstige Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig und auch nicht in der Abstandsfläche zum Friedhof.

Um eine individuelle Gestaltung und Abgrenzung des Grundstückes zu ermöglichen, werden Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Weiterhin sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit wurde festgelegt, die entsprechenden Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten freizuhalten.

6.6. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer ist es erforderlich, entsprechende Sichtfelder im Anschlussbereich an die Kreisstraße und den Friedhofweg freizuhalten. Diese sind im Lageplan eingetragen.

6.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und wenn möglich breitflächig zu versickern oder zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Zur weiteren Entlastung des Kanals dient die Versickerung im Bereich der wasserdurchlässigen Beläge und die Behandlung des Straßen- und Hofflächenwasser, das ebenfalls über den Regenwasserkanal abgeführt wird.

6.7.2. Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist die Pflanzung/Pflege/Erhalt von gebietsheimischen Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämmen festgesetzt.

Im Übergang des geplanten Wohngebietes zur freien Landschaft ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen, das zur Einbindung des Gebietes dient.

6.8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Für die K 3220 wurden im September 2018 aktuelle Verkehrszahlen erhoben (ca. 1.300 Kfz/24h, SV-Anteil ca. 9%).

Auf dieser Grundlage wurde eine überschlägige Berechnung durch das Büro stadtlandingenieure durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass es im nördlichen Teil des WA1 und des WA2 zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt und entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen.

Zum Schutz der Gebäude entlang der Birkenzeller Straße (K 3220) wird festgesetzt, dass die entsprechenden Werte im Rahmen des Baugesuchs ermittelt werden müssen sowie ein Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Werte zu erbringen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) südlich der Gebäude liegen und durch diese geschützt werden.

Die im Textteil genannte DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannte Norm ist bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschrift kann bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude werden geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen. Diese „Offenheit“ spiegelt die heterogenen Ansprüche und Vorstellungen der Bauherren wieder und sichert eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke.

7.1.2. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu decken.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.1.3. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden, um eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden.

7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind transparente Gestaltungen vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken zu schaffen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe EFH wird für die einzelnen Grundstücke wegen der Topographie unterschiedlich festgelegt. Aufgrund des geneigten Geländes muss ein Auftrag bzw. Abgrabungen bis 1,5 m zugelassen werden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Geländeausgleich zu Nachbargrundstücken nur mit Böschungen mit Neigung von max. 1:2 oder Stützmauern in Form von Trockenmauern bis zu 1,0 m Höhe ausgeführt werden.

7.3. Stellplätze und Garagen

Die Erschließungsstraßen sollen nicht mit ruhendem Verkehr belastet werden. So können unübersichtlich Bereiche durch parkende Autos (Unfallsschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund müssen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden.

7.4. Freileitungen

Zum Schutz des Ortsbildes wird eine oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

7.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird oder eine breitflächige Versickerung möglich ist, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

7.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke zu vermeiden sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.7. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden

Die Behandlung des Oberbodens

Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen

Oberflächenwasser aus dem Außenbereich

Pflichten des Eigentümers im Hinblick auf Gebäudeschutz und Grundstücksentwässerung sowie Emissionen

Einschränkungen Gebäudeentwässerung

Vorgaben Regenwassernutzung

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Im Verlauf des Verfahrens war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, diese liegt als Anhang 1 der Begründung bei.

10. ABWÄGUNG

Der Gemeinderat hat am 25.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hoffeld“ gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf wurden zum Satzungsbeschluss im textlichen und zeichnerischen Teil Ergänzungen vorgenommen, diese haben eine klarstellende Wirkung. Dabei handelt es sich beispielsweise um:

- Aufnahme eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an der Einmündung in den Friedhofweg
- Verschiebung von Flst.-Bezeichnungen und Straßennamen zur besseren Lesbarkeit

keit

- Hinweis zur Anrechnung/Erhalt bestehender Bäume sowie zum anstehenden Boden und auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“

In der Begründung wurden aufgrund der Bedenken der Raumordnungsbehörden ergänzende Ausführungen zum Regionalplan bzw. dem betroffenen Erholungsziel aufgenommen und die Zahl der vorliegenden Bauanfragen bei der Bedarfsbegründung aktualisiert.

11. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	11.166 m ²
Verkehrsfläche (Straße und Gehweg)	ca.	2.792 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
Fußweg	ca.	37 m ²
Parken	ca.	116 m ²
<u>Verkehrsgrün</u>	<u>ca.</u>	<u>34 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	14.145 m ²