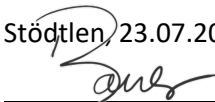


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hoffeld II“

BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Stödtlen, 23.07.2026


Bauer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 21.05.2026/ 23.07.2026

Projekt: STÖ2401 / 860283

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 STÖDTLEN	5
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH.....	6
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2.	Geltungsbereich	6
3.	BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS	7
3.1.	Begründung des Bedarfs	7
3.2.	Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	8
3.2.1.	Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale	8
3.2.2.	Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	9
3.2.3.	Flächenpotentiale Außenreserven	11
4.	RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN	12
4.1.	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	12
4.2.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz	14
4.3.	Regionalplan	15
4.4.	Flächennutzungsplan	17
4.5.	Bebauungspläne	19
4.6.	Schutzgebiete und-objekte	20
5.	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES	21
5.1.	Nutzungen im Plangebiet	21
5.2.	Nutzungen außerhalb des Plangebietes	21
5.3.	Altlasten	21
5.4.	Grund- und Oberflächenwasser	21
5.4.1.	Grundwasser	21
5.4.2.	Oberflächenwasser	21
5.5.	Erschließung	21
5.6.	Ver- und Entsorgung	22
5.7.	Land- und Forstwirtschaft	22
6.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG	22
6.1.	Planerisches Leitbild und Zielsetzung	22
6.2.	Erschließung	23
6.3.	Ver- und Entsorgung	24
6.3.1.	Wasserversorgung	24
6.3.2.	Stromversorgung	24

6.3.3.	Telekommunikation	24
6.3.4.	Entsorgung	24
6.4.	Grün- und Freiraumkonzept	24
7.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	25
7.1.	Art der baulichen Nutzung	25
7.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	25
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	25
7.3.	Bauweise	25
7.4.	Überbaubare Grundflächen	25
7.5.	Flächen für Garagen und Stellplätze	26
7.6.	Nebenanlagen	26
7.7.	Grünflächen	26
7.7.1.	öffentliche Grünflächen	26
7.8.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.8.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.9.	Pflanzgebot	27
7.9.1	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken ohne flächigem Pflanzgebot 27	
7.9.2	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken mit flächigem Pflanzgebot	27
7.9.3	Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche	27
7.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	27
8	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES 28	
8.1	Gestaltung von baulichen Anlagen	28
8.1.1	Dachform, Dachneigung	28
8.1.2	Dachdeckung	28
8.1.3	Äußere Gestaltung	28
8.2	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	28
8.3	Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen	28
8.4	Regenwasserrückhaltung/ Regenwassernutzung	28
8.5	Drainagen	29
8.6	Ordnungswidrigkeiten	29

9	HINWEISE	29
10	FLÄCHENBILANZ	30

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)

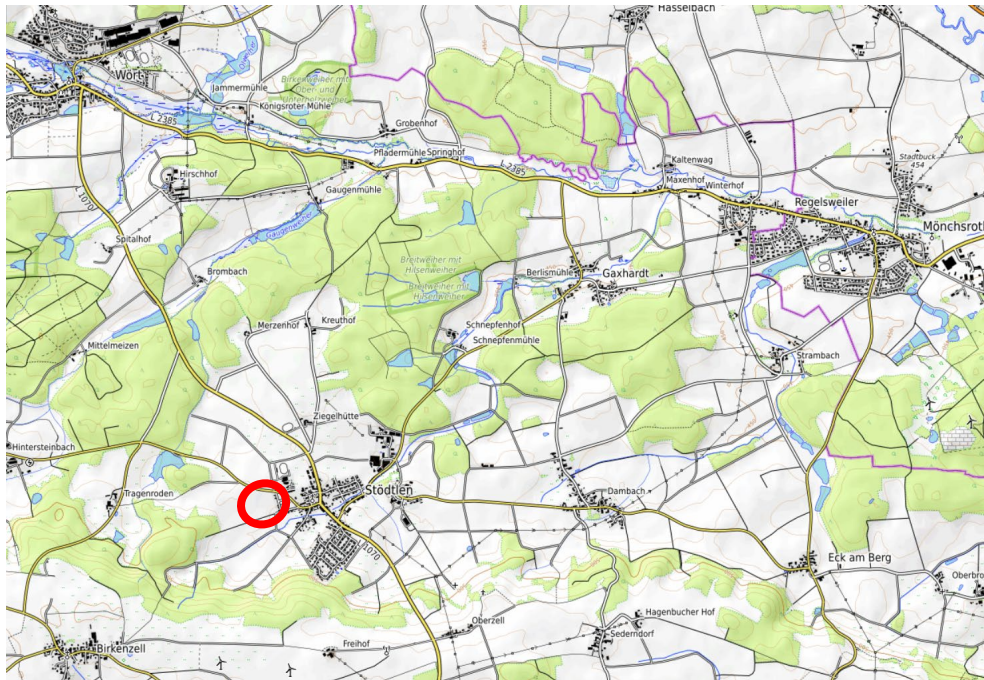


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE STÖDTLEN

Die Gemeinde Stödtlen ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen, bestehend aus den Gemeinden Tannhausen, Stödtlen 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 Stödtlen besteht aus 26 separat gelegenen Ortsteilen, hierzu gehören die Dörfer Stödtlen, Birkenzell, Dambach, Gaxhardt und Regelsweiler, die Weiler Eck am Berg, Gerau, Niederroden, Oberbronnen, Stillau, Strambach und Unterbronnen, die Höfe Berlismühle, Freihof, Kaltenwag, Kreuthof, Maxenhof, Merzenhof, Oberzell, Schnepfenmühle, Schnepfenhof, Tragenroden, Weiler an der Eck, Winterhof, Ziegelhütte bei Stödtlen und Ziegelhütte bei Strambach.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 1.855 Einwohner (nach Angaben des statistischen Landesamtes, Stand 2022).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Hinblick auf eine bauliche Weiterentwicklung im Hauptort Stödtlen 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 sowie im benachbarten Baugebiet Hoffeld sind alle veräußert und bebaut bzw. wird eine Bebauung zeitnah erfolgen.

Nachdem die Gemeinde Stödtlen derzeit keinen Bauplatz anbieten kann, soll die Möglichkeit zur Eigenentwicklung geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden.

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen soll daher der Bebauungsplan „Hoffeld II“ entwickelt werden.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Teilflächen der Flurstücke 238 (Weg), 240, und 248/3 (K 3220).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch das Flurstück 248/3 (K 3220),

im Osten durch die Flurstücke 237/8, 237/9, 237/10, 237/11, 237/12, 237/13, 237/14, 237/15, 237/16 und 248 (Birkenzeller Straße),

im Süden durch die Flurstücke 232 (Friedhofweg) und 567 (Weg),

und im Westen durch das Flurstück 240.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 21.05.2026/ 23.07.2026) begrenzt.



Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung, unmaßstäblich)

3. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

3.1. Begründung des Bedarfs

In Stöttlen steht kein Bauplatz in Gemeindebesitz zur Verfügung. Es besteht aber weiterhin eine hohe Nachfrage an Wohnraum.

Derzeit liegen acht Bauanfragen einheimischer Bauwilliger für das Gebiet „Hoffeld II“ vor. Dabei handelt es sich um Interessenten für Einfamilienhäuser.

Zur kurzfristigen Realisierung von Baugrundstücken und Wohnungen in verschiedener Größe möchte die Gemeinde Stöttlen ein Grundstück am westlichen Ortsrand des Hauptortes entwickeln. Wie im benachbarten Gebiet soll auch hier ein Platz für ein Mehrfamilienhaus angeboten werden. Insgesamt handelte es sich um eine bauliche Erweiterungsfläche mit ca. 1,26 ha.

Gemäß Regionalplan 2035 Ostwürttemberg hat der Nachweis des Bedarfs an Siedlungsentwicklung im Zuge der kommunalen Bauleitplanung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (Landesmodell) sowie anhand der Plansätze 2.4.5 und 2.4.7 des Regionalplanes 2035 (Regionales Modell) zu erfolgen. Dieser Bedarf kann dem Flächensparrechner des Regionalverbands Ostwürttemberg entnommen werden. Demnach ergibt sich für Stöttlen nach dem Landesmodell ein relativer Wohnflächenbedarf von 1,09 ha und nach regionalem Modell 2,09 ha.

Berechnungsmethode Landesmodell:

Der fiktive Einwohnerzuwachs EZ_1 wird auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. in einem Zeitraum von 15 Jahren ausgegangen.

$$EZ_1 = \frac{1842 \text{ EW (Stand 2025)} \times 0,3 \times 15}{100} = \mathbf{83 \text{ EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ_2 wird auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg errechnet. Diese ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hoffeld II“ ist im März 2025 erfolgt. Als Zieljahr der Planung wird das Jahr 2040 angenommen.

Jahr	Gemeinde Stöttlen
2025	1.842 EW
2040	1.888 EW

$$EZ_2 = 1.888 \text{ EW} - 1.842 \text{ EW} = \mathbf{46 \text{ EW}}$$

Für Stöttlen ergibt sich insgesamt ein Einwohnerzuwachs von **129 EW** ($EZ_1 + EZ_2$).

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem ermittelten Einwohnerzuwachs und dem Orientierungswert zur Bruttowohnminstdichte. Als Orientierungswert wird eine Dichte von 40 EW/ha angenommen.

$$\frac{129 \text{ EW}}{40 \text{ EW/ha}} = 3,23 \text{ ha}$$

Die Abweichung zum Bedarf nach Flächensparrechner des Regionalverbands Ostwürttemberg ergibt sich vermutlich durch unterschiedlich verwendete Start- bzw. Zieljahre.

Berechnungsmethode regionales Modell:

Der fiktive Einwohnerzuwachs EZ_1 wird auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelt. Die Gemeinde Stödtlen ist dem Kontingenttyp 3 zuzuordnen, so dass ein Einwohnerzuwachs von 0,45 % anzunehmen ist.

$$\frac{1855 \text{ EW (Stand 2025)} \times 0,45 \times 15}{100} = 125,21 \text{ EW}$$

Es ist ein Umrechnungsfaktor von 60 EW/ha ohne Abschlag zu verwenden:

$$125,21 / 60 \text{ EW} = 2,09 \text{ ha}$$

Für die Gemeinde Stödtlen ergibt sich zunächst ein Bedarf an 2,09 ha Wohnbauflächen.

Im Kapitel 3.2.3 werden die bestehenden Baulücken und Außenreserven aufgezeigt, die sich für Wohnbebauung eignen. Hier wird auch erläutert, warum diese derzeit nicht zur Verfügung stehen. Baulücken in kommunaler Hand sind nicht vorhanden. Die privaten Bauplätze sind nach Abfrage der Gemeinde und der Gespräche der STEG nicht aktivierbar bzw. werden bereits bebaut oder die Bebauung ist absehbar.

Die Außenreserven sind ebenfalls alle in privatem Eigentum und derzeit nicht aktivierbar. Weitere Erläuterungen erfolgen unter den Ziffern 3.2.2 und 3.2.3.

3.2. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

3.2.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die Gemeinde Stödtlen 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 Stödtlen“ erarbeitet, die das innerörtliche Entwicklungspotential aufzeigt. Fortgeschrieben wurde das Konzept durch das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ im Jahr 2011, dieses wurde 2014, 2017, 2020 und 2023 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 Stödtlen 12 wohnwirtschaftliche Maßnahmen zur Umnutzung und Baulückenschließung durch das ELR gefördert worden.

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.

Für die weitere Entwicklung der Ortsmitte im Hauptort wurde im Jahr 2023 von der STEG ein weiteres Entwicklungskonzept erstellt. Hier werden Vorschläge und Maßnahmen zu verschiedenen Entwicklungszielen formuliert:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Nachverdichtung – Innenentwicklung
- Neuordnung – Neubebauung
- Städtebauliche Entwicklung – Stärkung Wohnfunktion
- Erhalt / Stärkung der Infrastruktur
- Grüne Ortsmitte - Verbesserung der Aufenthaltsqualität Straßen- und Freiraumgestaltung
- Klima, Nachhaltigkeit und Energie

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden weiterhin regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt. Im Rahmen des Förderprogrammes (Entwicklungskonzept STEG) fand im Herbst 2024 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Danach wurden von der STEG Einzelgespräche mit Eigentümer geführt, um mögliche Maßnahmen zu erläutern. Die von der STEG geplanten Maßnahmen legen die maximale Ausschöpfung/Nachverdichtung des Hauptorts dar. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass alle Interesse zeigen bzw. Verkaufsbereitschaft besteht.

Im Sommer 2025 ist der Beschluss für eine Sanierungssatzung im Hauptort geplant. Im Bereich der Sanierungssatzung soll parallel zum Baugebiet Hoffeld II Wohnraum für Seniorenwohnen geschaffen werden. Die Umsetzung wird aber ebenfalls nicht kurzfristig möglich sein, da die Gemeinde in diesem Bereich keine eigenen Grundstücke besitzt und nur wenige bis keine Leerstände bestehen.

Der Bedarf für die einheimischen jungen Paare/Familien kann hier nicht gedeckt werden.

3.2.2. 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.

Im aktuellen Stand des Modellprojektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ (Stand 2023) sind im Hauptort noch 11 Baulücken und 2 Außenreserveflächen dargestellt und beschrieben.

Diese Baulücken sowie auch die Grundstücke der gekennzeichneten Außenreserven befinden sich in privatem Eigentum.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung im Jahr 2016 (Rahmenplan) für den gesamten Hauptort wurden Möglichkeiten zur Erschließung und Nutzbarmachung der einzelnen Flächen (größere Baulücken wie Nr. 10 und Außenreserven) untersucht. Teilweise haben sich dabei Probleme bzgl. der Entwässerung herausgestellt. Für alle Flächen wurden im o.g. Rahmenplan aber Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie zumindest ein Teilbereich für eine Bebauung genutzt werden

kann. Eine Umsetzung scheitert derzeit aber noch an der Verfügbarkeit der einzelnen Grundstücke.

Die Erhebung von 2023 erfasst folgende Baulücken im Hauptort, die für Wohnbebauung geeignet sind:

Tab. 1: Baulücken im Hauptort Stöttlen

Nr Plan-aus-zug	Planungsstand/ Verfügbarkeit	Flächen-größe
72	Bereits verkauft, soll zeitnah bebaut werden	771 m ²
74	Bereits verkauft, soll zeitnah bebaut werden	687 m ²
75	Wird derzeit bebaut	777 m ²
66	Bereits verkauft, soll zeitnah bebaut werden	679 m ²
71	Wird derzeit bebaut	590 m ²
58	Bereits verkauft, soll zeitnah bebaut werden	807 m ²
3	Wird derzeit bebaut	458 m ²
10	Teilfläche (493 m ²) gehört mittlerweile der Gemeinde, Kaufinteressentin vorhanden. Für das restliche Grundstück besteht keine Verkaufsbereitschaft	1.034 m ²
11	Privatgrundstück, keine Verkaufsbereitschaft	2.411 m ²
12	Bereits bebaut	1.337 m ²

Die Baulücken 11 und 12 liegen innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes. Die Fläche 12 ist zwischenzeitlich bebaut. Bei der Fläche 11 handelt es sich in Kombination mit dem nördlich angrenzenden Grundstück um die Fläche für das geplante „Seniorenwohnen“.



Abb. 3: Auszug regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2023
(ProRaum Consult Dr. Hany Elgendy, Karlsruhe)

3.2.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Die Erhebung von 2023 erfasst folgende Außenreserven im Hauptort, die für Wohnbebauung geeignet sind:

Tab. 2: Außenreserven im Hauptort Stödtlen

Nr Plan-aus-zug	Planungsstand/ Verfügbarkeit	Flächen-größe
9	Privatgrundstück, keine Verkaufsbereitschaft	2.869 m ²
13	Privatgrundstück, keine Verkaufsbereitschaft, Konfliktpotential Gewerbegebiet	30.177 m ²
85	Privatgrundstück, keine Verkaufsbereitschaft, Konfliktpotential Gewerbegebiet	16.570 m ²

Die im Flächennutzungsplan (FNP) am nördlichen Ortsrand von Stödtlen dargestellten geplanten Wohnbauflächen Nr. 13 und 85 (siehe Plan Abb. 2) ragen 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.

Die Freiflächen östlich des Oleanderweges (Außenreserve Nr. 9) sind im Flächennutzungsplan als bestehende Bauflächen dargestellt. Im Zuge des Rahmenplans wurde bereits im Jahr 2016 eine Erschließungsmöglichkeit aufgezeigt, um die Freifläche bei Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer entwickeln zu können. Je nach Verkaufsbereitschaft der Angrenzer sind bis zu 7 Baugrundstücke möglich. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal verläuft hier bereits im Bereich der geplanten Erschließungswege, eine Anbindung ist hier aufgrund der Höhenlage aber nur bedingt möglich. Bisher werden die Flächen aber nicht veräußert.

Bei der Betrachtung des Bauflächenbedarfs bzw. Beschreibung der Flächenpotentiale wurden nur die Flächen im Hauptort betrachtet. In den kleinen Teilorten wurden bereits im Jahr 2006 im Flächennutzungsplan keine geplanten Wohnbauflächen vorgesehen und sind auch nicht gewollt. Hier soll lediglich die Nachfrage aus dem Ort mit den bestehenden Baulücken gedeckt werden. Nur in Regelsweiler war eine geplante Wohnbaufläche im FNP enthalten, diese ist aber bereits umgesetzt.

4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt der Hauptort Stödtlen im ländlichen Raum zwischen den Städten Ellwangen und Dinkelsbühl (Mittelzentren) mit den zugehörigen Entwicklungsachsen und dem Kleinzentrum Unterschneidheim.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Hoffeld II“ 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 Altlasten-flächen 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, dass die Gemeinde in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden.

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.“

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stubensandsteins. Der Bodenkarte zu folge handelt es sich beim Bodentyp um Pseudogley-Pelosol-Braunerde. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

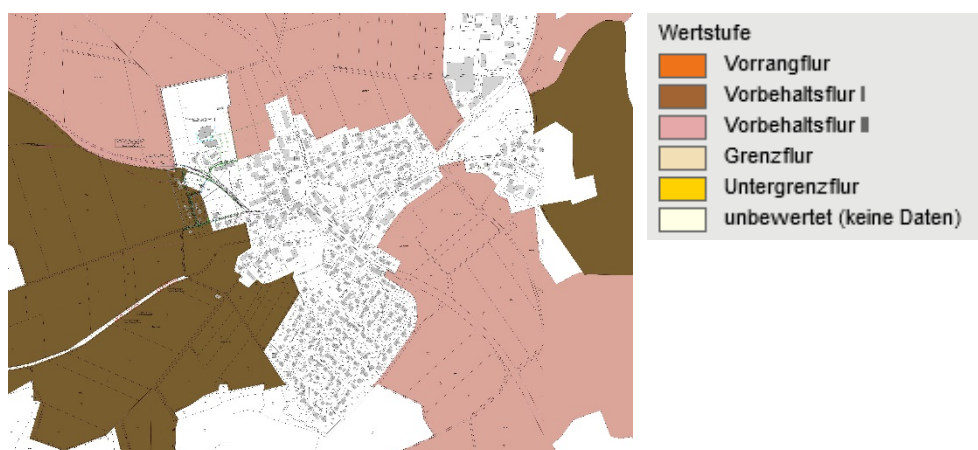


Abb. 4: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen.

Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Es handelt sich hier um Flächen, die gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind. Eine Inanspruchnahme kann nicht vermieden werden, da die Ortslage Stödtlen von Vorbehaltsfluren umgeben ist.

Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Im Rahmen der „Gewerbe- und Ortskernentwicklung 2021“ wurden verschiedene Flächen bzgl. der Eignung für Gewerbe- und Wohnbauentwicklung untersucht. Die geprüften Flächen, die innerhalb der Vorbehaltsflur II, liegen können aufgrund der Nähe zu Gewerbe und Landwirtschaft nicht als Wohnbauflächen entwickelt werden.

4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Hoffeld II“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde

Stödtlen derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Einplanung eines Außengebietsgraben zur Ableitung von wild abfließendes Hangwasser (Sturzfluten)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

4.3. Regionalplan

Der Hauptort Stödtlen 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 Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie für Erholung dargestellt.

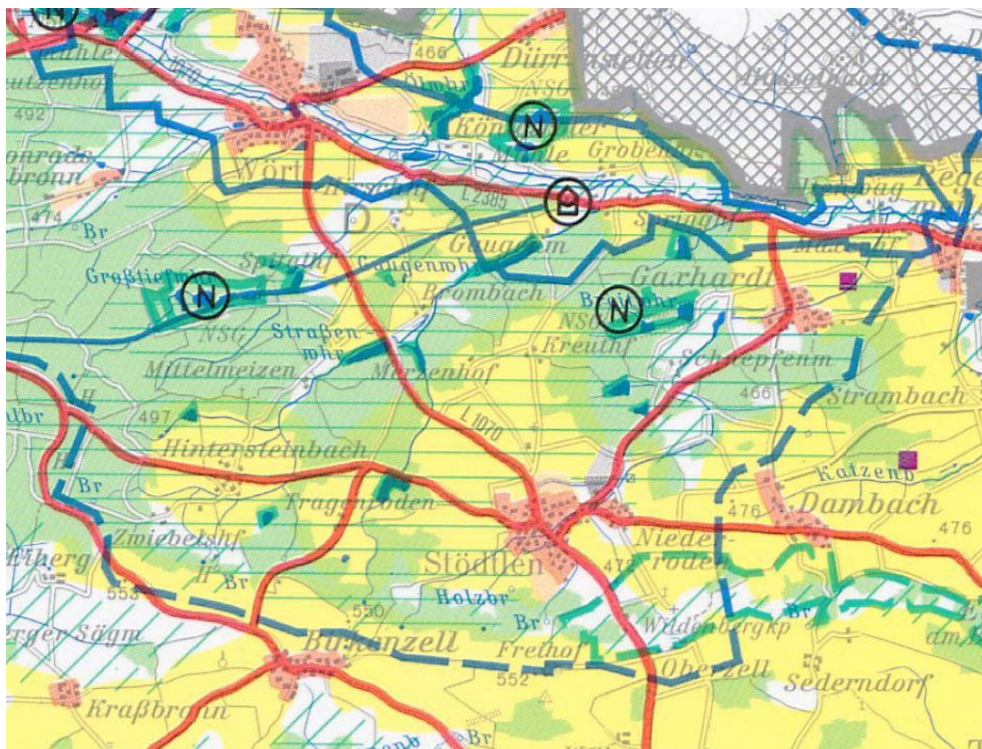


Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2010

Zwischenzeitlich ist der Regionalplan 2035 rechtskräftig und zu berücksichtigen.

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist am westlichen Ortsrand ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und ein Regionaler Grünzug festgelegt.

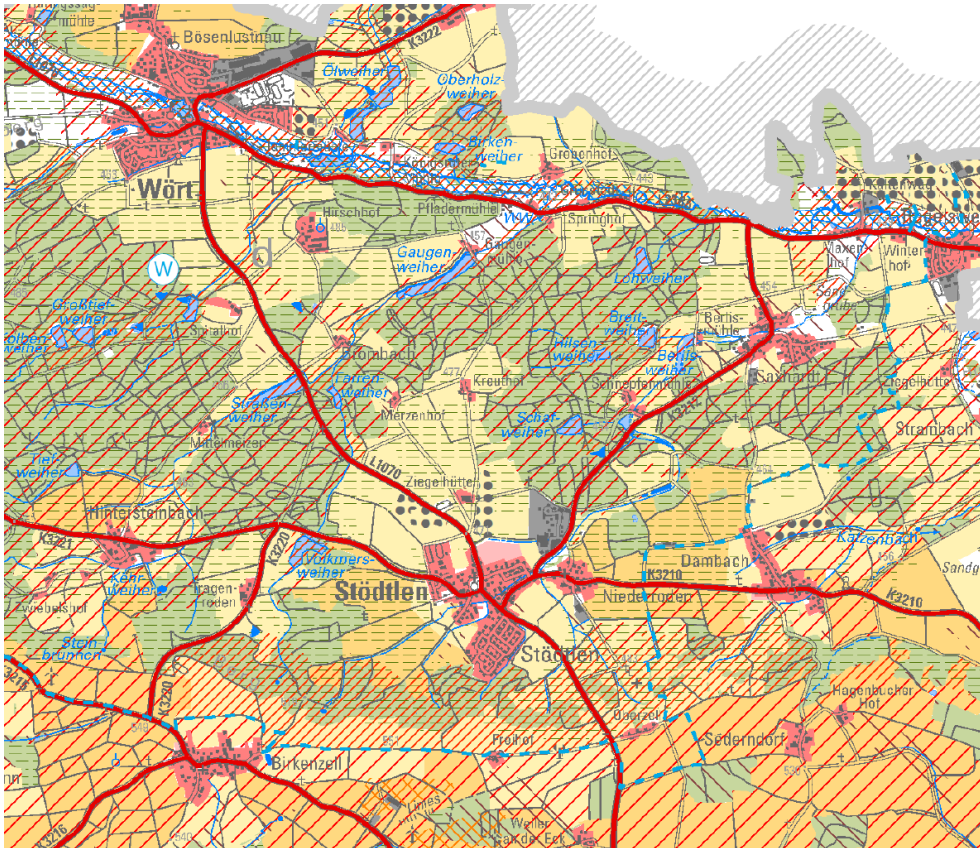


Abb. 6: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035

Plansatz 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

„Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient.

Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind funktionswidrige Nutzungen, insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen.

Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung. “

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach einer ersten Abstimmung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg ist das Vorbehaltsgebiet der kommunalen Abwägung zugänglich. Auch für den Regionalen Grünzug besteht mit dem neuen Regionalplan die Möglichkeit der kommunalen Ausformung. Dies ist bei der vorliegenden Größenordnung der Fall. Besonders Gewicht wird bei der Planung auf die Gebietseingrünung gelegt, um den Eingriff in den Grünzug zu reduzieren und damit einen neuen Ortsrand an dieser Stelle zu schaffen.

Plansatz 3.2.3.3 (G) Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

„(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

(2) G Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen.

Im Rahmen der „Gewerbe- und Ortskernentwicklung 2021“ wurden verschiedene Flächen bzgl. der Eignung für Gewerbe- und Wohnbauentwicklung untersucht. Die geprüften Flächen, die innerhalb der Vorbehaltsflur II, liegen können aufgrund der Nähe zu Gewerbe und Landwirtschaft nicht als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Bei der weiteren Planung wird geprüft, ob eine Aufwertung für das Schutzgut Boden durch Oberbodenauftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen stattfinden kann. Dadurch könnte eine Aufwertung von Ackerflächen erfolgen.

4.4. Flächennutzungsplan

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 wird zuerst die Fläche „Hoffeld II“ weiterverfolgt.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Hoffeld II“ sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Stöttlen hat die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hoffeld II“ beim Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen beantragt. Die Fläche war bereits Teil der frühzeitigen Anhörung zur 12. FNP-Änderung. Aufgrund des umfangreichen Verfahrens soll die Fläche separat mit der 16. Änderung fortgeführt werden.

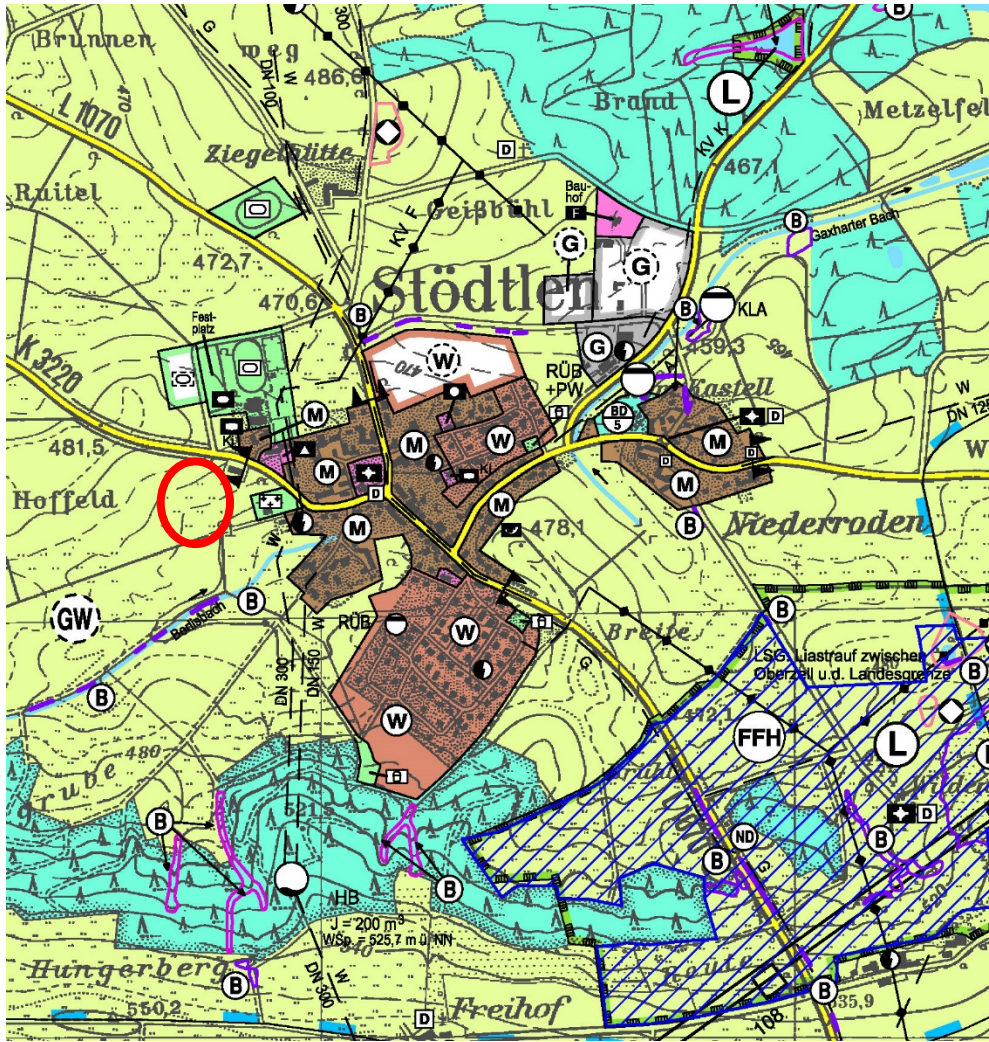


Abb. 7: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (GVV Tannhausen)

4.5. Bebauungspläne

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ rechtsverbindlich seit 08.12.1983, hier kommt es im Bereich der Verkehrsflächen zu Überschneidungen mit der Anbindung des geplanten Fußwegs. Östlich angrenzend besteht der BPL „Hoffeld“, rechtsverbindlich seit 31.01.2019.

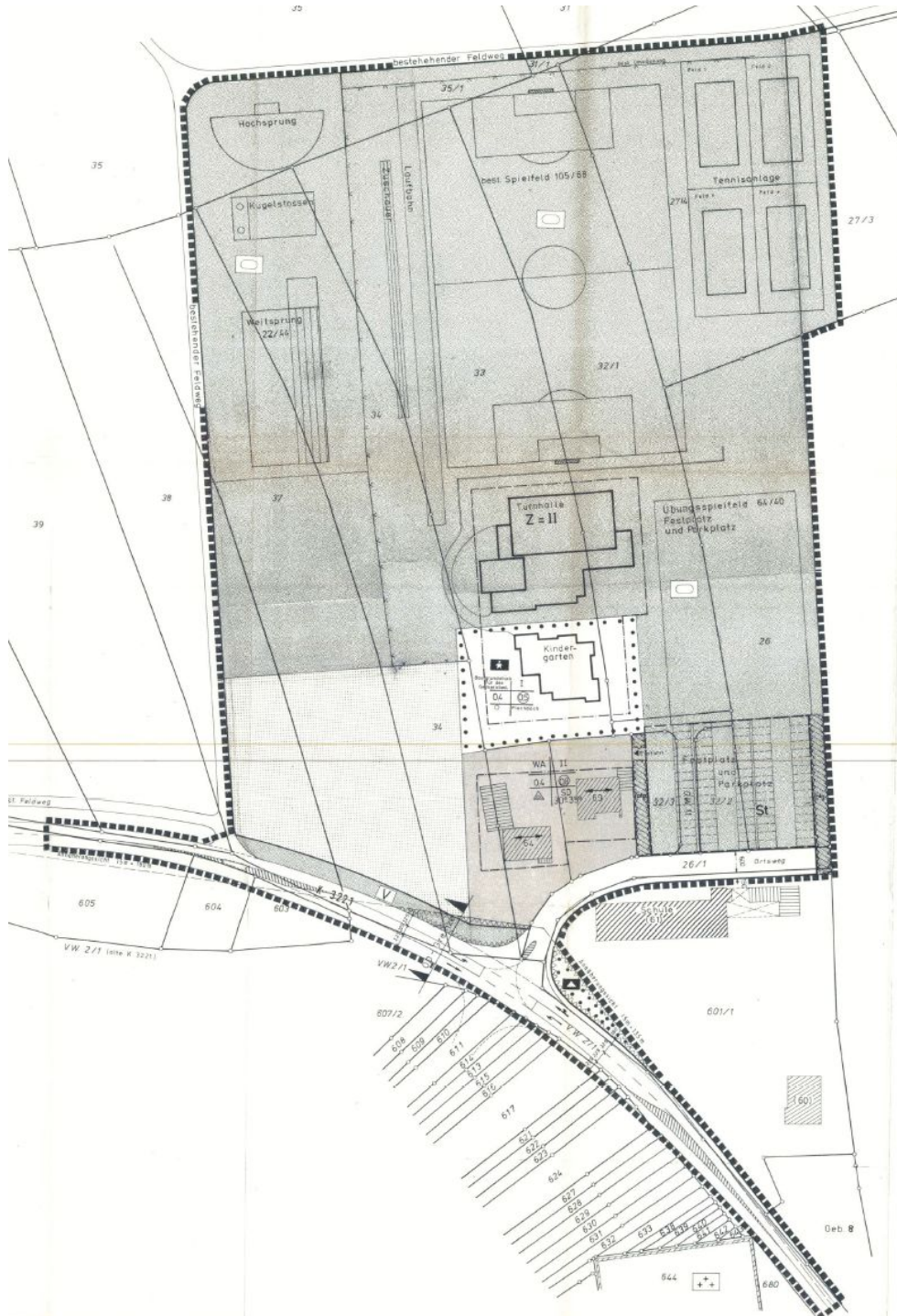


Abb. 8: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“

Gemeinde Stödtlen
Bebauungsplan „Hoffeld II“
Begründung

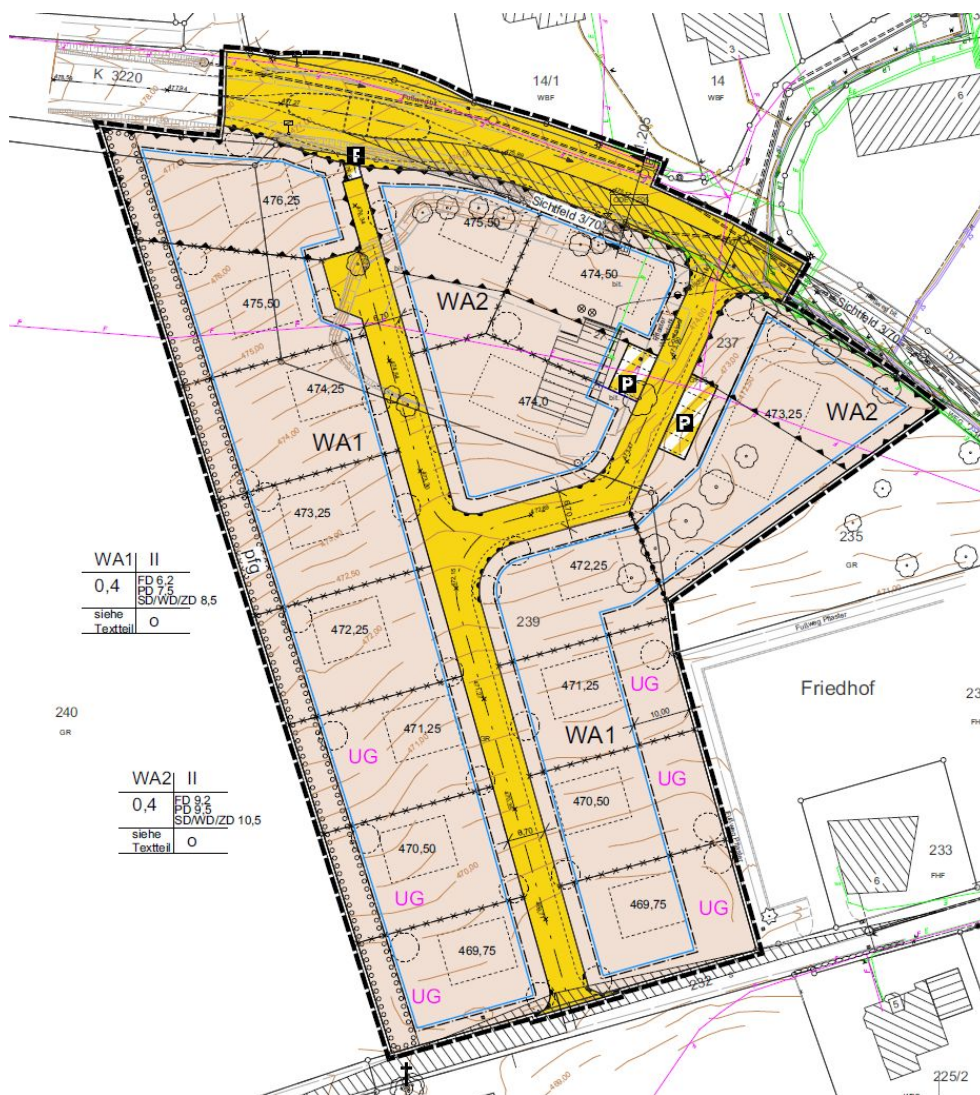


Abb. 9: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hoffeld“

4.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

5.1. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen liegen an einem nach Süden ausgerichteten Hang und werden bisher überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Norden des Plangebietes muss der Entwässerungsgraben entlang der Kreisstraße einbezogen werden.

5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden grenzt die Kreisstraße mit begleitendem landwirtschaftlichen Weg an, daran anschließend befindet sich das Sportgelände von Stödtlen. Im Osten wird der Geltungsbereich von bestehender Wohnbebauung, im Süden vom Friedhofsweg begrenzt, im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.3. Altlasten

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

5.4. Grund- und Oberflächenwasser

5.4.1. Grundwasser

Rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Ortslage Stödtlen 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.

5.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Weiter südlich, ca. 130 m entfernt, verläuft der Berlisbach. Hier soll das unverschmutzte gepufferte Oberflächenwasser eingeleitet werden. Im Norden verläuft entlang der Kreisstraße ein Entwässerungsgraben

5.5. Erschließung

Der Hauptort Stödtlen 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 Stödtlen. Die Erschließung der geplanten Erweiterungsfläche erfolgt über das bestehende Baugebiet und den Friedhofsweg aus Richtung Süden ohne direkten Anschluss an die Kreisstraße.

5.6. Ver- und Entsorgung

Eine Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes. Diese wurde im Rahmen der Wohngebietsentwicklung „Hoffeld“ bereits stillgelegt.

5.7. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Ackerflächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen.

Waldflächen sind nicht betroffen und in näherer Umgebung nicht vorhanden.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Nachdem in Stöttlen keine öffentlich verfügbare Baufläche mehr vorhanden ist, soll mit dem Baugebiet „Hoffeld II“ kurzfristig der Bedarf an Bauplätzen gedeckt werden.

Die Gemeinde Stöttlen plant die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Hoffeld“ am östlichen Ortsrand des Hauptortes zur Schaffung von Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Hierzu wurde im Herbst 2024 bereits ein städtebauliches Konzept angefertigt und im Gemeinderat diskutiert.



Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Die geplanten Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser sollen sich in Gebäudegröße und -höhe an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch die Festlegung der EFH-Höhen soll eine bestmögliche Wiederverwendung des Aushubmaterials auf den einzelnen Grundstücken erreicht werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum geachtet werden.

Unter Beachtung der landschaftlichen und raumordnerischen Belange am westlichen Ortsrand von Stödtlen soll durch die Festlegung einer neuen Eingrünung im Westen eine harmonische Abrundung erfolgen und ein neuer Ortsrand ausgebildet werden.

Die Siedlungserweiterung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der Gemeinde Stödtlen handelt es sich um einen Ort ohne zentralörtliche Funktion, d.h. die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für nicht-zentrale Orte ein Orientierungswert von 50 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für nicht-zentrale Orte im ländlichen Raum i.e.S. eine Siedlungsdichte von 40 EW/ha vor. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 15 Bauplätze für EFH
- Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz
- 1 Bauplatz für ein MFH mit 4 Wohneinheiten
- Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) 2,3
- Größe Geltungsbereich: 1,26 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 23,5 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,3 von einer Einwohnerzahl von 54 im Baugebiet „Hoffeld II“ ausgegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (54 EW: 1,26 ha). Insgesamt kann im Gebiet damit eine Siedlungsdichte von 42,86 EW/ha erreicht werden.

6.2. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt vom Friedhofweg durch einen Straßenstich mit Wendeplatte, die für ein Müllfahrzeug dimensioniert ist. Daran anschließend erfolgt nur noch eine fußläufige Anbindung mit einer Breite von 2,5 m bis zur bestehenden Querungshilfe an der K 3220.

Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 6,70 m auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet.

Je Wohneinheit sollen 2 Stellplätze vorgesehen werden. Im Bereich der Wendeanlage sind zwei öffentliche Stellplätze geplant.

6.3. Ver- und Entsorgung

6.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung vom Friedhofweg erfolgen.

6.3.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung vom Friedhofweg erfolgen.

6.3.3. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können voraussichtlich durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

6.3.4. 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.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird für das aus nördlicher Richtung zuströmende Oberflächenwasser eine flache Mulde vorgesehen.

Bei Untersuchung der Anschlussmöglichkeiten bzgl. der Entwässerung hat sich gezeigt, dass der Schmutzwasserkanal ausreichend dimensioniert, aber relativ flach verlegt ist. Das bedeutet, dass auf sechs 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.

6.4. Grün- und Freiraumkonzept

Aus Richtung Westen und entlang der Kreisstraße 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 ist eine artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung erforderlich, die die als Anlage 3 zur Begründung beigefügt ist.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den angrenzenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dadurch soll die kleinteilige dörfliche Siedlungsstruktur fortgeführt werden. Aufgrund der beabsichtigten Struktur des Gebietes sind 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.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum wird als Grundflächenzahl der Orientierungswert von 0,4 vorgesehen.

Insgesamt ist auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten. Aus diesem Grund wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

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 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 nicht als Vollgeschoss. Am nordwestlichen Gebietsrand wird eine Gebäudehöhe von 9,2 bzw. 9,5 und 10,5 m (je nach Dachform) zugelassen (WA 2). Entlang der Kreisstraße sind bereits entsprechend hohe Gebäude und große Baukörper vorhanden (Grundschule).

7.3. Bauweise

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

7.4. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

7.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,50 m freizuhalten.

Stellplätze für KFZ und Fahrräder können individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Hier ist lediglich das Anbauverbot zur Kreisstraße (15 m) zu beachten.

Durch die vorgesehenen Mindestabstände der baulichen Anlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor den Garagen vermieden.

7.6. 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 in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Auch entlang der Kreisstraße wird ein Anbauverbot auf einer Breite von 15 m eingehalten.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

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

7.7. Grünflächen

7.7.1. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Eingrünung-

Zur Einbindung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild wird im Norden des Plangebietes ein ca. 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Bauliche Anlagen und Befestigungen sind innerhalb der Grünfläche nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers.

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

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

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Schotterrasen, Poren-/Sickersteine etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Da der im Plangebiet anstehende Untergrund aus sandigem Ton eher ungeeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser ist, ist darauf zu achten, dass bei Verlegung der Porensteine/ Sickersteine auf den privaten Baugrundstücken bzw. dem

öffentlichen Fußweg die Tragschicht aus grobkörnigem Mineralstoffgemisch (waserdurchlässig und strukturstabil) hergestellt wird mit einer Mindestdicke von 30 cm. Weiterhin ist unter der Tragschicht der Pflasterfläche eine zusätzliche Drainschicht vorzusehen.

Regenwasserrückhaltung/ Regenwassernutzung

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. Zusätzlich ist eine Zisterne für die Nutzung von Regenwasser auf jedem Baugrundstück vorzusehen.

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.

7.9. Pflanzgebot

7.9.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken ohne flächigem Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind pro Baugrundstück zwei standortgerechte Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

7.9.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken mit flächigem Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist wie unter Ziffer 7.9.1 eine Baumpflanzung vorgesehen. Da auf den randlichen Grundstücken aber auch eine flächige Gehölzpflanzung erfolgen muss, wird die Anzahl auf einen Baum reduziert.

Bei der Gehölzpflanzung ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird für das aus nördlicher Richtung zuströmende Oberflächenwasser eine flache Mulde vorgesehen.

7.9.3 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume dienen der Einbindung des Baugebietes ins Landschaftsbild sowie zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes.

7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

8 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.1.3 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.

8.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über 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.

8.3 Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen

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

8.4 Regenwasserrückhaltung/ Regenwassernutzung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen

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.

Für die vorgegebene Retention des Dachflächenwassers und die vorgegebene Nutzung (z.B. Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) kann auch eine kombinierte Anlage gebaut werden.

8.5 Drainagen

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

8.6 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.

9 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:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Oberflächenwasser
- Grundwasser/Wasserschutzgebiete
- Immissionsschutz
- Photovoltaikpflicht
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers
- Artenschutz

10 FLÄCHENBILANZ

allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	10.287 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	1.200 m ²
Verkehrsfläche („Zweckbestimmung“)	ca.	166 m ²
Verkehrsgrün	ca.	204 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	30 m ²
öffentliche Grünfläche „Eingrünung“	ca.	741 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	12.628 m²