

Stadt Niederstotzingen



**Bebauungsplan**  
mit örtlicher Bauvorschrift

**„Büschelesfeld II“**  
in Niederstotzingen-Stetten

Gemeinde Stadt Niederstotzingen

Gemarkung Stetten

Landkreis Heidenheim

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Stand 19.02.2020

## Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.2 Hinweis zum Verfahren .....	5
3.3 Bebauungsplan .....	6
3.4 Sonstiges.....	6
<b>4. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
4.1 Lage des Plangebietes .....	6
4.2 Topografie und Geologie.....	6
4.3 Geltungsbereich.....	6
4.4 Besitzverhältnisse .....	6
<b>5. Bestand innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches.....</b>	<b>6</b>
5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs .....	6
5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches.....	7
5.3 Erschließung.....	7
5.4 Ver- und Entsorgung .....	7
<b>6. Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
6.1 Bebauung .....	7
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
6.1.2 Grundflächenzahl .....	7
6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe und Firsthöhe) .....	7
6.1.4 Bauweise.....	7
6.1.5 Baugrenze.....	7
6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze.....	7
6.1.7 Nebenanlagen .....	7
6.2 Verkehr und technische Infrastruktur .....	8
6.2.1 Verkehrliche Erschließung .....	8
6.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz .....	8
6.3 Grünflächen .....	8
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft....	8
6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	9
6.6 Artenschutz.....	9
<b>7. Örtliche Bauvorschriften, Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>

<b>8. Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>9</b>
8.1 Erdaushub .....	9
8.2 Bodenfunde .....	9
8.3 Wasserschutzzone .....	10
<b>9. Hinweise .....</b>	<b>10</b>
9.1 Altlasten.....	10
9.2 Geologie .....	10
9.3 Abwasseranschluss .....	10
9.4 Immissionen.....	10
9.5 Starkregenereignisse .....	10
9.6 Kriminalpräventive Sicherheit .....	11
<b>10. Statistik.....</b>	<b>12</b>
<b>11. Kosten.....</b>	<b>13</b>

## 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß dem Regionalplan Ostwürttemberg bildet die Stadt Niederstotzingen ein Doppelzentrum (Kleinzentrum) gemeinsam mit der Nachbargemeinde Sontheim an der Brenz. Die Stadt ist Bestandteil der Landesentwicklungsachse von Crailsheim nach Ulm/Neu-Ulm sowie von Ulm nach Günzburg. Als ausgewiesener Siedlungsbereich ist für die Stadt Niederstotzingen eine gezielte Zunahme der Bevölkerung, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze sowie ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Hauptort anzustreben. Als ausgewiesener Siedlungsbereich verfolgt die Stadt Niederstotzingen eine Dreifachstrategie der Wohnbauentwicklung. Diese sieht neben der bedarfsgerechten Entwicklung der bereits bestehenden Potenziale im Flächennutzungsplan auch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Projektentwicklung vor. Mit Hilfe der „klassischen“ Innenentwicklung sollen dabei sowohl bestehende Baulücken geschlossen als auch vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Die Projektentwicklung dient zur Nutzung bzw. Bebauung von größeren bzw. zusammenhängenden Grundstücken im Stadtgebiet.

Die Stadt Niederstotzingen hat in den letzten Jahren eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. So ist die Nachfrage nach Bauplätzen weiterhin sehr groß. Die unlängst erschlossenen Baugebiete „Bürgerpark (Niederstotzingen)“, „Vordere Reute“ (Oberstotzingen) konnten den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken. Der Bedarf zeigt sich auch in der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die im Zuge der Nachverdichtungsprojekte „Hasenberg“, „Ärztelhaus Oberstotzinger Straße“ und „Innenbereichsentwicklung Bahnhofstraße“ allesamt vermarktet wurden, bzw. sich in der Vermarktung befinden.

Die Nachfrage resultiert von Einwohnerinnen und Einwohnern aus der Stadt Niederstotzingen, als auch aus Zuzügen aus den Zentren Ulm, Neu-Ulm, Dillingen und Günzburg/Leipheim.

Um den Bedarf teilweise zu decken und der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken, hat sich die Stadt Niederstotzingen im Zuge der zweijährigen Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes insbesondere dem Teilprojekt „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ gewidmet. Hierbei handelte es sich um die Entwicklung einer Mobilisierungsstrategie für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotenziale. Diese Arbeitsschritte umfassten u.a. eine Erhebung der vorhandenen Flächenpotenziale, eine aktivierende Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken und Leerständen, mehrere Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren sowie die Einrichtung einer Baulückenbörse. Die Erhebung der Baulücken fand parallel zur Analysephase des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes statt. Hierbei wurden zunächst alle Außenentwicklungs- und Innenentwicklungspotenzialflächen mit Hilfe von Luftbild- und Katasterdaten erhoben und anschließend bei einer Ortsbegehung überprüft. Die Erhebung wurde im Frühjahr 2018 durchgeführt und kurz vor der Verabschiedung des Konzeptes im April 2019 aktualisiert. Zur Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken und Leerständen wurde von Dezember 2018 bis Januar 2019 eine Befragung per Fragebogen durchgeführt. Mit Hilfe der Fragebogenaktion sollte erhoben werden, inwieweit die Grundstücke bzw. leerstehenden Gebäude zukünftig wiedergenutzt werden und ob die Stadt bei der Realisierung unterstützen kann. Insgesamt wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer von 48 Baulücken sowie 52 Leerständen befragt.

Bezogen auf die Aktivierungsmöglichkeiten von Baulücken ergaben sich bei der breit angelegten Befragung der Eigentümer Rücklaufquoten von 35,4 Prozent (17 Fragebögen) bei Baulücken sowie 19,2 Prozent (10 Fragebögen) bei Leerständen. Der Rücklauf der Eigentümerbefragung ist somit als durchwachsen anzusehen. Der verhältnismäßig geringe Rücklauf, vor allem bei den leerstehenden Gebäuden, ist insofern bemerkenswert, dass auch die inhaltlichen Ergebnisse ein relativ geringes Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer schnellen (Wieder-) Nutzung ihres Grundstücks bzw. ihres Gebäudes zeigen. Der Rücklauf bei der Abfrage zu Baulücken entspricht den Erfahrungswerten bei vergleichbaren Befragungen in diesem Bereich. Bei Baulücken antworteten rund 64% der Befragten, dass sie kein Interesse an einer Bebauung

des Grundstücks in näherer Zukunft haben. Lediglich 12% führten eine geplante Nutzung des Grundstücks mit der Absicht einer Eigennutzung an. Rund 60% gaben zudem an, dass sie kein Interesse am Verkauf der betroffenen Grundstücke haben. Weitere 30% wollten keine detaillierten Angaben machen. Auch die Möglichkeit zum Tausch des jeweiligen Grundstücks gegen ein geeigneteres Grundstück oder eine Immobilie stellt für keinen bzw. keine Eigentümer/in eine Alternative dar.

Die Anstrengungen der Stadt Niederstotzingen bzw. die Sensibilisierung der Grundstückseigentümer haben unter anderem dazu geführt, dass einzelne Baulückengrundstücke bebaut wurden bzw. in naher Zukunft einer Bebauung zugeführt werden. Allerdings zeigt die Eigentümeransprache auch, dass das Aktivierungspotenzial für die Stadt Niederstotzingen derzeit als relativ gering anzusehen ist. Im Bereich der Nachverdichtung konnte die Stadt allerdings einzelne Erfolge verbuchen:

- Bebauungsplan „Innenbereichsentwicklung Hasenberg“ mit einer Bruttowohndichte von 75 Einwohner/innen pro ha
- Bebauungsplan „Bürgerpark“ mit einer Bruttowohndichte von 49 Einwohner/innen pro ha
- Bebauungsplan „Ärztehaus Oberstotzinger Straße“ mit einer Bruttowohndichte von 117 Einwohner/innen pro ha
- Bebauungsplan „Innenbereichsentwicklung Bahnhofstraße“ mit einer Bruttowohndichte von 210 Einwohner/innen pro ha.

Insgesamt verdeutlichen die Erkenntnisse die Motivation der Stadt Niederstotzingen mit Flächen sparsam umzugehen und vorhandene Potenziale entlang der Dreifachstrategie zu nutzen. Allerdings besteht für die Stadt Niederstotzingen nach wie vor ein Handlungsdruck, die vorhandenen Flächen innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans zu entwickeln bzw. zu arrondieren, da innerhalb der Gesamtstadt ein Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen erkennbar ist. Da die Nachfrage nach Bauplätzen weiterhin sehr groß ist und die Stadt Niederstotzingen derzeit im Ortsteil Stetten keinen freien Bauplatz mehr zur Verfügung stellen kann, wurde vom Gemeinderat beschlossen, das Gebiet östlich der Straße Am Büschelberg einer allgemeinen Wohnbebauung zuzuführen.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Büschelesfeld II“ soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Stetten ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 3. RECHTSVERHÄLTNISSE

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sontheim-Niederstotzingen vom 19.12.2013 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Hinweis zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitiges Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die zu erwartende überbaubare Grundfläche wird unter 10.000 m<sup>2</sup> bleiben (Geltungsbereich 1,84 ha – Verkehrs- und Grünflächen 0,70 ha = 1,14 ha Nettobaugebietsfläche \* 0,4 GRZ = 0,46 ha überbaubare Grundfläche). Weiterhin beschränkt sich die Gebietsnutzung auf ein allgemeines Wohngebiet, das sich an bereits bebaute Gebiete anschließt.

Stand des Bebauungsplanverfahrens:

Am 14.02.2019 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung am 20.11.2019 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 09.12.2019 bis 17.01.2020. Die Abwägung und der Satzungsbeschluss sollen im Februar 2020 gefasst werden.

### 3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden.

Im Westen und Süden schließen die Wohngebietsflächen Am Stettbergacker und Am Weiher an. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### 3.4 Sonstiges

Biotope, Naturdenkmäler, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal.

## 4. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Stetten. Die Ortsmitte von Niederstotzingen mit Rathaus liegt ca. 3,5 km entfernt. Der Ortsteil Stetten ist an den ÖPNV angebunden.

### 4.2 Topografie und Geologie

Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 17,0 m (ca. 8,5 %). Die Meereshöhe beträgt zwischen ca. 500 und 517 m ü.NN.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura), welche von quartärem Lösslehm sowie holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden.

Eine Baugrunduntersuchung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

### 4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 308/1 und 304/1.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Grundstücke:

im Norden	Flurstück 311 (landwirtschaftlicher Weg)
im Osten	Flurstück 308 und 304 (landwirtschaftliche Flächen)
im Süden	Flurstück 303/1 (Oberflächenentwässerungsgraben)
im Westen	Flurstück 302 (Straße Am Büschelberg)

### 4.4 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Niederstotzingen.

## 5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

### 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich befinden sich keine bebauten Grundstücke. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die aus Einfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung Am Stettbergacker und Am Weiher an. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 5.3 Erschließung

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Am Büschelberg. Die Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchstraße, Bissinger Straße (L 1168).

## 5.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Büschelberg sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

# 6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

## 6.1 Bebauung

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit fügt sich das Baugebiet in die angrenzende Wohnbebauung Am Stettbergacker und Am Weiher ein.

### 6.1.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 wird die max. Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung festgelegt. Damit wird eine maßvolle Verdichtung erreicht, die sich in die Maßstäblichkeit der Umgebung anpasst.

### 6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe und Firsthöhe)

Durch die Festlegung von Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhen für die jeweiligen Gebäudetypen wird die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebiets gewahrt und die vorgesehene städtebauliche Ordnung ermöglicht.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als absolute Zahl über NN an den Höhenverlauf des Plangebietes mit einer optimierten Höhenstaffelung der Gebäude festgelegt. Eine Über- oder Unterschreitung der EFH um +/- 25 cm wird ermöglicht.

### 6.1.4 Bauweise

Zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern wird die offene Bauweise definiert. Damit passt sich das Baugebiet an die angrenzende Bebauung im Westen und Süden an.

### 6.1.5 Baugrenze

Die Festlegung der Baugrenzen richtet sich nach den gesetzlichen Mindestgrenzabständen.

### 6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze

Die Garagen und Carports können innerhalb der überbaubaren Baugrundstücke frei gewählt werden. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke zulässig.

Dies ermöglicht eine individuelle Nutzung des Grundstücks.

Jedoch muss vor Garagen ein Stauraum von min. 5,0 m und vor überdachten Stellplätzen ein Stauraum von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Innerhalb von Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

### 6.1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen und keine Gebäude sind, sind im Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit dieser Festlegung wird eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erreicht und den Bauherren die Möglichkeit gegeben, z. B. überdachte Lagerräume für Holz oder Geräte mit max. 25 m<sup>3</sup> Rauminhalt an die Grenze zu stellen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

## 6.2 Verkehr und technische Infrastruktur

### 6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über drei Wohnstraßen an die Straße Am Büschelberg angeschlossen. Die Breite der Wohnstraßen beträgt 5,5 m. Lediglich der Bauplatz 17 wird über einen Wohnweg mit 4,0 m Breite erschlossen.

Da über die jeweiligen Wohnstraßen maximal fünf Baugrundstücke angeschlossen werden, wobei die vorderen beiden Grundstücke direkt an der Straße Am Büschelberg liegen, wird auf einen Wendehammer am Ende der Wohnstraßen verzichtet.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Straße Am Büschelberg.

Durch die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen in Form von straßenbegleitenden Längsstellplätzen an der Straße Am Büschelberg wird eine ausreichende Anzahl zentral gelegener Parkplätze angeboten.

### 6.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die leitungsgebundene Erschließung erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße Am Büschelberg.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind die unter Punkt 6.4 aufgeführten Maßnahmen vorgesehen.

## 6.3 Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen an der Ostseite des Plangebietes tragen zur Eingrünung des Baugebietes zu den landwirtschaftlichen Flächen bei. Die Grünflächen werden entsprechend dem Pflanzgebot pfg1 und pfg2 begrünt.

Die Festlegung, dass mindestens ein Baum pro Grundstück gepflanzt werden muss (pfg 3) sollen zur Durchgrünung und Gesamtgestaltung des Plangebietes beitragen.

## 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Abfluss an Niederschlagswasser möglichst zu minimieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen wird über einen Entwässerungsgraben in der östlichen öffentlichen Grünfläche Richtung bestehendem Graben im Süden abgeleitet. Der Entwässerungsgraben wird naturnah mit einer belebten Oberbodenzone angelegt.
- Das Dachflächenwasser soll auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Sollte dies durch örtlich bedingte erschwerte Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserzisterne mit Rückhalteanteil herzustellen. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. den Entwässerungsgraben in der öffentlichen Grünfläche anzuschließen.
- Die Privatflächen für das Parken von Fahrzeugen, Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, in Sand verlegtes Pflaster mit 3 cm Fuge). Das überschüssige Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken Rasenmulden und / oder Rigolen einzuleiten.

Mit diesen Maßnahmen wird dem Wassergesetz Rechnung getragen und das Oberflächenwasser möglichst an Ort und Stelle wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt.

## 6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

Da das Baugebiet auf Grundlage von § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, entwickelt wird, entfallen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 6.6 Artenschutz

Im Vorfeld wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vom 21.06.2019 erstellt. Auf die Anlage wird verwiesen.

Zusammenfassend sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Maßnahme ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Aus diesen Gründen wurden bei der Fassade grelle und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Auch die Beschränkungen bei den Werbeanlagen, den Einfriedungen, den Aufschüttungen und Abgrabungen sowie dem Ausschluss von Freileitungen für die Niederspannung und Telekommunikation sollen den oben genannten Gründen Rechnung tragen.

Die Dachform und Dachneigung wurde im Hinblick auf ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis für die verschiedenen Gebäudetypen festgelegt.

## 8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 8.1 Erdaushub

Mit Boden ist gemäß Bodenschutzgesetz sparsam und schonend umzugehen. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenarbeiten dürfen nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung durchgeführt werden. Dabei sind Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück in Anpassung an die Nachbargrundstücke wieder einzubringen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

### 8.2 Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten

Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **8.3 Wasserschutzzone**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Es wird auf die Verbote in der geltenden Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 hingewiesen.

## **9. HINWEISE**

### **9.1 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden im Zuge der Ausführung o. g. Punkte festgestellt, ist das Landratsamt Heidenheim als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Der belastete Boden ist gemäß den Anordnungen des Landratsamtes zu entsorgen.

### **9.2 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura), welche von quartärem Lösslehm sowie holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **9.3 Abwasseranschluss**

Der Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) herzustellen und zu unterhalten.

### **9.4 Immissionen**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders hingewiesen wird auf die Erntezeit, bei der auch nach 22:00 Uhr mit Lärmbelastungen aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zu rechnen ist.

### **9.5 Starkregenereignisse**

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Auf die Internetseiten für weitergehende Informationen wird im Textteil hingewiesen.

## 9.6 Kriminalpräventive Sicherheit

Das Polizeipräsidium Ulm empfiehlt den Bauherren eine kostenfreie Beratung aus kriminalpräventiver Sicht. Bei Interesse können sich die Bauherren bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm melden.

## 10. STATISTIK UND SIEDLUNGSDICHTE

Statistik:

Bruttobaugebietsfläche	1,84 ha	100,0%
öffentliche Verkehrsflächen einschl. Parkflächen	0,11 ha	6,0%
öffentliche und private Grünflächen	0,59 ha	32,0%
Nettobaugebietsfläche	1,14 ha	62,0%
überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4	0,46 ha	

Siedlungsdichte:

Die Einwohnerdichte für die Stadt Niederstotzingen ist im Regionalplan der Region Ostwürttemberg definiert und beträgt 45 Einwohner pro Hektar. Allerdings gilt es die Ausführungen innerhalb der Veröffentlichung des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013 zu berücksichtigen. So sind regional bedingte Abweichungen von raumordnerischen Orientierungswerten bzw. der Einwohnerdichten, wie zum Beispiel eine geringere Dichte in Teilorten bzw. Stadtteilen im ländlichen Raum, bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den Stadtteil Stetten, der eine sehr ländlich geprägte Struktur aufweist. Diese ist im Rahmen der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, um das Ortsbild und eine homogene Entwicklung in der Randlage des Plangebiets zu gewährleisten. Um einerseits dem Ortsbild Rechnung zu tragen und andererseits den regionalplanerischen Vorgaben an die Siedlungsdichte gerecht zu werden, wurden neben Einfamilienwohnhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Erfahrungswerte von Kommunen (< 10.000 Einwohner) auf der Entwicklungsachse zeigen, dass die Bebauungen schätzungsweise zu 2/3 durch Einzelhausbebauung und 1/3 durch Doppelhausbebauung ausgeführt werden.

Daraus berechnet sich die folgende Siedlungsdichte pro Hektar:

	Plangrundlagen (Annahmen)	Berechnung
Anzahl Grundstücke insgesamt	17 Stück	
Anzahl Einzelhäuser 2/3 (EH)	11 Stück	
Anzahl Doppelhäuser 1/3 (DH)	6 Stück	
Anzahl WE pro Grundstück (EH)	1,3 WE	14 WE
Anzahl WE pro Grundstück (DH)	2,0 WE	12 WE
	<b>Summe</b>	<b>26 WE</b>
Anzahl Einwohner (EW) pro WE (Durchschnitt Belegungsdichte Stadt Niederstotzingen, Quelle: StaLa, abgerufen am 03.02.2020)	2,2 EW	<b>57 EW</b>
Bruttofläche	1,25 ha*	
<b>Siedlungsdichte</b>	<b>46 EW / ha</b>	

\*Das Plangebiet umfasst neben den direkt zugeordneten Flächen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, etc.) Bereiche, die einem übergeordneten Interesse zuzuordnen sind. Dies sind die öffentlichen Grünflächen im Osten und Süden (Grünzug). Diese Flächen sind deshalb in der Berechnung abgezogen.

Die geplanten 17 Baugrundstücke, welche abschnittsweise erschlossen werden sollen, sind zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen erforderlich und entsprechen dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

## 11. KOSTEN

Für die Erschließung des Baugebietes muss mit überschlägigen Bruttobaukosten einschließlich der Baunebenkosten von ca. 850.000.- € gerechnet werden.

Die genauen Erschließungskosten werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt.

Die Kosten beinhalten die Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich der Grünflächen und der Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Kosten für den Grunderwerb einschließlich der Verwaltungs- und Vermessungsgebühren sind nicht enthalten.

Aufgestellt:

Niederstotzingen, den 19.02.2020

G + H Ingenieurteam

