

Ostalbkreis

**Stadt Lauchheim**

Gemarkung Röttingen



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Sallenfeld III“**

Begründung

Gefertigt:  
Steinheim 17.02.2022

.....  
Helmut Kolb



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zeppelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Plangebiet.....</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeines .....	3
1.2 Standort .....	3
1.2.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2.2 Topographie.....	3
1.2.3 Geltungsbereich.....	3
1.2.4 Flächengrößen.....	4
1.2.5 Grundbesitzverhältnisse.....	4
1.2.6 Geruchsmissionen.....	4
<b>2. Begründung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Erfordernis der Planung .....	5
2.2 Standortüberprüfung .....	6
2.3 Siedlungsdichte.....	7
<b>3. Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>9</b>
3.1 Landesentwicklungsplan .....	9
3.2 Regionalplan .....	9
3.3 Bebauungspläne .....	10
3.4 Bebauungsplanverfahren .....	10
3.5 Flächennutzungsplan .....	11
3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung .....	12
<b>4. Erläuterungen zum Bebauungsplan.....</b>	<b>12</b>
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen .....	12
4.1.1 Verkehrserschließung .....	12
4.1.2 Versorgung .....	12
4.1.3 Entsorgung.....	13
4.1.4 Bauliche Nutzung.....	13
<b>5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.....</b>	<b>15</b>

**Beilage: Geruchsprognose**  
Müller-BBM GmbH, Karlsruhe

**Beilage: Informeller Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung**  
Zeeb & Partner, Ulm

# 1. Plangebiet

## 1.1 Allgemeines

Die Stadt Lauchheim gehört dem Ostalbkreis an und liegt im Jagsttal am Trauf des Härtsfelds, der den östlichsten Teil der Schwäbischen Alb bildet. Zur Stadt Lauchheim gehören die Ortschaften Hülen und Röttingen. Die idyllisch am Albtrauf gelegenen Wohnsiedlungen verfügen über einen hohen Wohn- und Freizeitwert und guter Erreichbarkeit per Bahn und Auto.

Zentral zwischen den Schlössern Kapfenburg, Baldern und Ellwangen, dem Kloster Neresheim und dem weit hin sichtbaren Keltenberg Ipf liegt Röttingen. Röttingen verfügt über eine gute Dorfgemeinschaft mit mehreren Vereinen. Ein kirchlicher Kindergarten, ein Bürgersaal, ein Kinderspielplatz, Bolzplatz etc. bieten ein geruhames Leben in ländlicher Idylle.

*Quelle: Stadt Lauchheim, Wikipedia*

## 1.2 Standort

### 1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Röttingen und befindet sich auf einer Höhe von ca. 550 m ü. NHN. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung „Sallenfeld II“ an. Im Osten und Süden des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen verläuft die Kreisstraße K 3200. Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebiets landwirtschaftliche Nutzflächen.

### 1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Westen in Richtung Südosten ab.

### 1.2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Röttingen: 2280/30, 3914, 3898/12, 3899, 3900, 3901, 3902 sowie Teilflächen von 4020 und 2280.

#### 1.2.4 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	16.880 m <sup>2</sup>	
Wohnbaufläche	ca.	11.735 m <sup>2</sup>	70 %
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	ca.	1.495 m <sup>2</sup>	9 %
Öffentliche Verkehrs- und Gehwegfläche	ca.	2.550 m <sup>2</sup>	15 %
Öffentliche Grünfläche, Hanggraben, Umspannstation	ca.	1.100 m <sup>2</sup>	6 %

#### 1.2.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Lauchheim.

#### 1.2.6 Geruchsimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung der Geruchsimmissionsbelastung im Plangebiet gefordert. Müller-BBM (Niederlassung Karlsruhe) wurde von der Stadt Lauchheim mit der Erstellung einer Geruchsprognose zur Ermittlung der Geruchsstundenhäufigkeit beauftragt. Das Gutachten liegt der Begründung bei.

Das Gutachten, erstellt von Müller-BBM, kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet liegt die ermittelte Geruchsgesamtbelastung bei 0,04 bis 0,07 (4 bis 7 % der Jahresstunden). In den für Wohnbebauung vorgesehenen beurteilungsrelevanten Bereichen des Plangebiets liegt die belästigungsrelevante Kenngröße der Geruchsgesamtbelastung somit unter 0,10 (10 % der Jahresstunden), das bedeutet der Immissionswert für Wohngebiete wird eingehalten.

Auf Grundlage der Untersuchung ist festzustellen, dass hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionsbelastungen im Plangebiet „Sallenfeld III“ keine Konfliktpunkte bestehen, die gegen eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sprechen.

## 2. Begründung

### 2.1 Erfordernis der Planung

Das Angebot an Wohnbauflächen in Röttingen ist erschöpft. Derzeit sind keine gemeindeeigenen Baugrundstücke verfügbar, auch in Lauchheim und Hülen werden keine kommunalen Baugrundstücke zum Verkauf angeboten. Angesichts der konkreten Nachfragen an Wohnbauflächen in Röttingen ist die Ausweisung eines Baugebiets zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken erforderlich.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden Württemberg 2002 (LEP 2002) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen deshalb vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine bauliche Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Aktivierung von Brachflächen) Vorrang gegeben werden.

Die Stadt Lauchheim hat sich intensiv mit dieser Thematik befasst. Im Zielabweichungsverfahren zum Wohnbaugebiet „Kalvarienberg“ im Jahr 2017 wurden auch die Flächenpotenziale von Röttingen erfasst. Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Sallenfeld II“ steht, wie bereits erwähnt, kein kommunaler Bauplatz mehr zur Verfügung. Insgesamt bestehen in Röttingen 15 Baulücken (nicht bebaute / nicht genutzte Wohn- und Mischflächen) mit entsprechendem Baurecht. Bei der Schaffung von Baurecht / Aufstellung der Bebauungspläne wurden keine zeitlichen Fristen für die Bebauung der Grundstücke festgesetzt, so dass kein Bauzwang auf den Flächen besteht. Die Bauparzellen befinden sich in Privatbesitz und stehen dem Wohnungsmarkt mittelfristig nicht zur Verfügung. Im April 2016 hat eine telefonische Anfrage zur Verfügbarkeit der Flächen durch die Gemeindeverwaltung stattgefunden. Diese blieb leider ohne Ergebnis, genauso wie die Anschreiben der Stadt.

Das Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotential durch Nutzung von Baulücken, Brachen / Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich sind von untergeordneter Bedeutung anzusehen.

Röttingen war bis Ende 2015 Modellort im Programm MELAP PLUS (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials). Dadurch konnten im Ortskern mehrere ehemalige landwirtschaftliche Gebäude umgenutzt sowie Baulücken geschlossen und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Einwohnerzahl ist in diesem Zeitraum (2010 bis 2015) um 35 gestiegen.

*Das genannte Zielabweichungsverfahren kam nach Prüfung potentieller Bauflächen in Röttingen zum damaligen Ergebnis, dass aufgrund der ländlich geprägten Ortschaft die Nachfrage nach Bauflächen in der Regel aus dem Ort selbst kommt. Eine Zuwanderung ist hier im Allgemeinen nicht gegeben. Entsprechend ist auch der Bedarf an Bauflächen gering. Die bestehenden Baulandreserven decken den Bedarf, welcher insbesondere aus dem Teilort selbst heraus entsteht.*

Nach dem heutigen, aktuellen Stand kann dieser Aussage nicht mehr zugestimmt werden. Die verstärkten Entwicklungen im Bereich Wohnbau weiten sich auch auf Röttingen aus. Für das Baugebiet gibt es eine Liste mit potenziellen Kaufinteressenten, die bereits weit über die Anzahl der entstehenden Bauplätze hinausragt, ohne dass das Baugebiet bisher beworben wurde. Die entstehenden 20 Baugrundstücke sind anhand der vorliegenden Nachfragen (ca. 31 Interessenten) bereits überzeichnet, dabei enthalten sind auch Interessenten ohne Bezug zu Röttingen.

Da das Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotential durch Nutzung von Baulücken, Brachen / Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich von untergeordneter Bedeutung anzusehen ist und die 15 Baulücken dem Wohnungsmarkt mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, ist die Erschließung von neuer Siedlungsfläche am Bestand begründet. Der Bedarf und die Erforderlichkeit zur maßvollen Eigenentwicklung des Baugebietes sind gegeben.

Die Stadt Lauchheim ist der Auffassung, dass die Ausweisung dieser weiteren Wohnbaufläche als standort- und bedarfsgerecht zu beurteilen ist und der Vorgabe der Eigenentwicklung Rechnung trägt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen, welche vorrangig die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken von überwiegend Ortsansässigen bedienen soll.

## **2.2 Standortüberprüfung**

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den Bestand „Sallenfeld II“ stellt die sinn-gemäße Weiterentwicklung von Röttingen dar. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll jedoch auf die nachhaltige städtebauliche Arrondierung hinwirken um Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft zu vermeiden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind geplante Wohnbauflächen nicht enthalten, eine vorrangige Nutzung von Planungsflächen kann nicht stattfinden.

## 2.3 Siedlungsdichte

Im Plangebiet sind Einfamilienhaus- sowie Doppelhausbebauungen mit jeweils zwei Wohneinheiten (WE) mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Nach Erfahrungswerten wird die geplante Bebauung schätzungsweise zu 75 % durch Einzelhausbebauung und zu 25 % durch Doppelhausbebauung ausgeführt werden.

<b>Siedlungsdichte im Gebiet "Sallenfeld III" in Röttingen</b>		
	<b>Plangrundlagen (Annahme)</b>	<b>Berechnung</b>
Anzahl der Grundstücke insgesamt	<b>20</b>	
Anzahl <b>Grundstücke Einzelhäuser (EH)</b> Anzahl <b>Grundstücke Doppelhäuser (DH)</b>	<b>15 (75%)</b> <b>5 (25%)</b>	<b>= 15 Grundstücke</b> <b>= 10 Grundstücke</b>
Anzahl <b>WE pro Grundstück (EH)</b> Anzahl <b>WE pro Grundstück (DH)</b>	<b>1,3</b> <b>1,0</b>	15 x 1,3 = 19,5 WE ≈ 20 WE 10 x 1,0 = 10 WE <b>Σ WE = <u>30 WE</u></b>
Anzahl <b>Einwohner (EW) pro WE</b> (Belegungsdichte)	<b>2,2<sup>1)</sup></b>	30 x 2,2 = 66 EW / ha ≈ <b><u>66 EW / ha</u></b>
<b>Bruttofläche Plangebiet [ha]</b>	<b>1,61 ha<sup>2)</sup></b>	
<b>Siedlungsdichte [EW / ha]</b>		66 EW / 1,61 ha = 40,9 EW / ha ≈ <b><u>41 EW / ha</u></b>

1) Durchschnittswert in Lauchheim. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen: 09.06.2021)

2) Die Bruttofläche des Baugebiets wird in Plan 1 aufgezeigt

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für den ländlichen Raum im engeren Sinne eine Siedlungsdichte von 45 EW / ha vor. Annähernd an diese Vorgabe wird ein Wert von 41 EW / ha im Plangebiet erreicht und befindet sich damit im Toleranzbereich.

Verdichtete Bauweise wird im Plangebiet aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Einsehbarkeit entlang der K3200 nicht angeboten. Die Gemeinde legt Wert auf den Erhalt der ländlichen Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes und bedient damit das öffentliche Interesse. Die Gemeinde Lauchheim sieht das Potenzial einer verdichteten Bebauung im Bereich Innentwicklung und Nachverdichtung. Angeboten wird verdichtete Bebauung konkret im Wohngebiet „Kalvarienberg“ in Lauchheim - hier wird eine erhöhte

Siedlungsdichte ermöglicht, indem unter anderem zentrumsnah 8 Mehrfamilienhäuser mit je bis zu 14 Wohneinheiten entstehen. Auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 3 entstehen 2 Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten. Die verdichtete Bebauung an anderer Stelle stellt den Ausgleich zur geplanten Siedlungsdichte im vorliegenden Bau- gebiet dar.

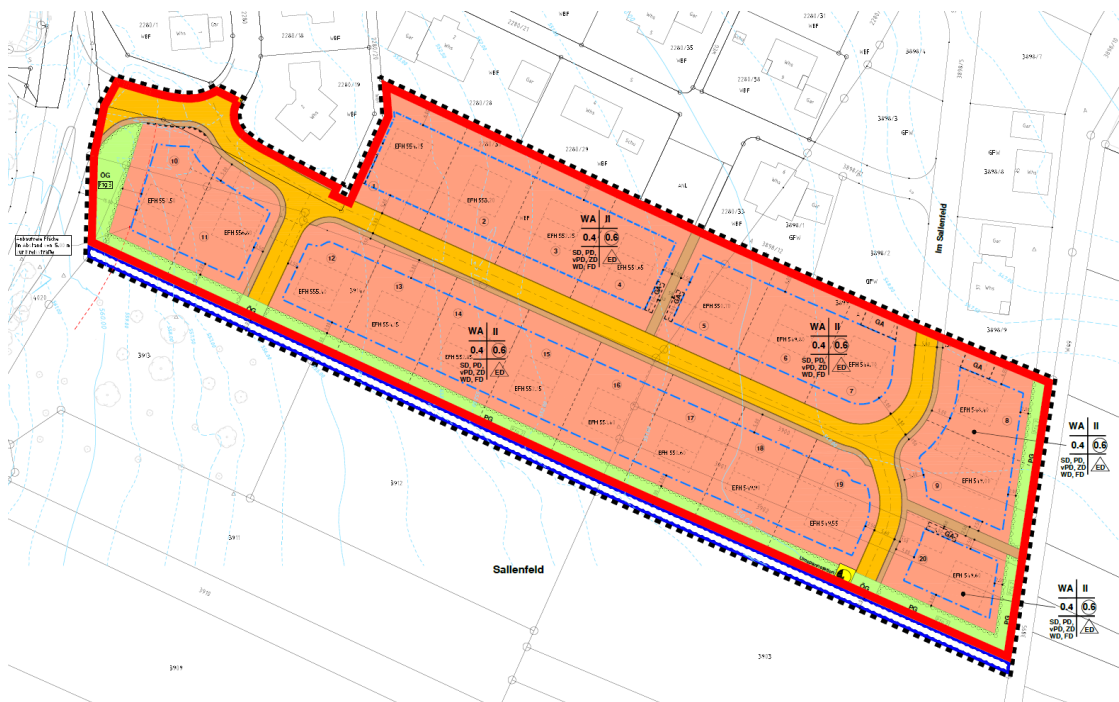
### Bruttofläche:

Das Plangebiet umfasst neben den direkt zugeordneten Flächen (Wohnbauflächen, Ver- kehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen) einen Bereich, der einem übergeord- neten Interesse zuzuordnen ist. Im Bereich dieser öffentlichen Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Hochwasserschutz) liegt der geplante Hanggraben. Die Fläche ist in der Berechnung abzuziehen.

Für die Bruttofläche wurde ein Wert von 1,61 ha ermittelt:

Wohnbaufläche:	11.735 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	1.495 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	2.550 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	325 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>16.105 m<sup>2</sup></b>

Die ermittelte Bruttofläche liegt innerhalb der dargestellten roten Umgrenzung, die dem Plan 1 entnommen werden kann.



Plan 1: Bruttofläche des Plangebiets



## **3. Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Stadt Lauchheim dem Ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Ostwürttemberg und dem Mittelbereich Aalen zugeordnet (vgl. *LEP 2002, S. A11 und A17*).

Nach Kap. 2.4.3 LEP 2002 ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Das Wohnbaugebiet „Sallenfeld III“ stärkt diese Standortfaktoren in der Stadt Lauchheim. Ein auf den Bedarf ausgerichtetes, flächenschonendes Wohnbauland wird in direkter Ortsrandlage erschlossen, ohne dabei die landschaftliche Attraktivität in Mitleidenschaft zu ziehen. Unter Berücksichtigung von schonendem Umgang mit der limitierten Ressource Grund und Boden wird die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare beschränkt. Durch die direkte Lage am Bestand ist eine günstige Verkehrsanschließung gewährleistet, sodass auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen wird. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans, da das Kleinzentrum bedarfsgerecht erweitert wird.

### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 wird die Stadt Lauchheim als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums ausgewiesen (kooperierende Kleinzentren Westhausen/Lauchheim). Lauchheim liegt an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd - Aalen - Bopfingen - Nördlingen (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 18, S. 19, S. 63*).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Boden (Pl.S.3.2.2) dargestellt. Das Plangebiet grenzt nördlich an Planungsfläche: Siedlung, Wohnen an. Mittlerweile ist diese Fläche durch die Umsetzung des Wohngebiets „Sallenfeld II“ bebaut.

Röttingen selbst verfügt über keinen Siedlungsbereich.

Gemeinden ohne Siedlungsbereiche nach Plansatz 2.3.1 bzw. 2.3.2 sollen sich baulich weiterentwickeln entsprechend ihrem Eigenbedarf und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht. Hierzu gehört die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung, die zugewiesenen Spätaussiedler und die Beseitigung der Bauplatznot sowie die Ausweisungen von gewerblichem Bauland für die Erweiterung vorhandener Betriebe und die Neuansiedlung von Betrieben zur Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes, primär für die eigene Bevölkerung und zur strukturellen Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes. (*Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 23*)

Röttingen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wird durch die vorhandene Infrastruktureinrichtung seiner Rolle vollumfänglich gerecht und ist daher für eine bauliche Eigenentwicklung gerüstet. Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.



**Plan 2:** Ausschnitt Raumstrukturkarte Röttingen

### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, demnach auch keine oder keine qualifizierten städtebaulichen Festsetzungen. Für den angrenzenden nördlichen Bestand ist der Bebauungsplan „Sallenfeld II“ vom 10.02.2009 maßgebend.

### **3.4 Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind gegeben. Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 1,69 ha erfüllt das Plangebiet die

vorgegebene gesetzliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB, da die überbaubare Fläche (Grundfläche) kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist.

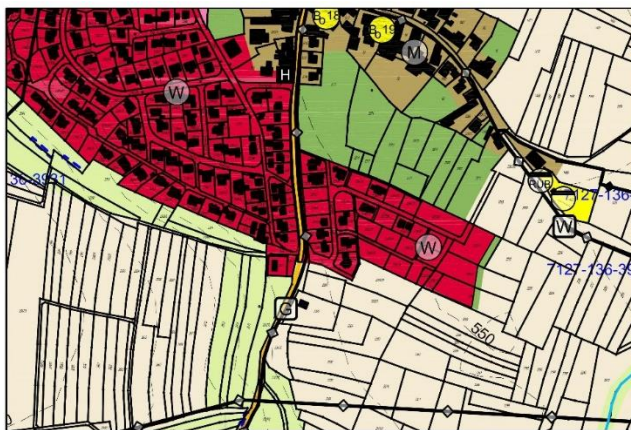
Rechenweg: 16.880 m<sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = 6.752 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter werden in Form eines informellen Umweltberichts der Begründung beigelegt.

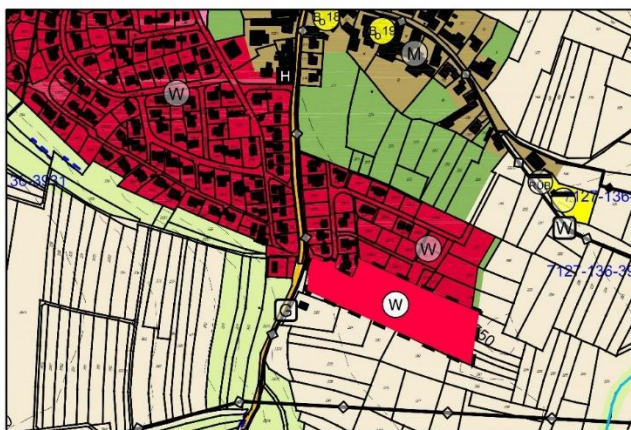
### 3.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lauchheim ist Mitglied im Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg (GVVV Kapfenburg). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der GVVV Kapfenburg ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau und Grünland) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans des GVVV Kapfenburg wird in dem von der Berichtigung überlagerten Bereich aufgehoben. Im Zuge der Berichtigung wird der Bereich nun als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Flächennutzungsplan Bestand



Flächennutzungsplan Berichtigung

**Plan 3:** Bestand und Berichtigung Flächennutzungsplan

### **3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung**

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wird der Geltungsbereich des Plangebiets als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

## **4. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

### **4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen**

#### **4.1.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die neu zu erstellende Einmündung an der Straße „Im Sallenfeld“, deren Weiterführung in Richtung Osten und die Anbindung im Norden wieder an die Straße „Im Sallenfeld“. Es wird der sinnvolle Ringschluss erstellt. Die Haupteerschließungsstraße wird mit einem parallel verlaufenden Fußweg erstellt. Um das Gebiet zukünftig in südliche Richtung zu erweitern werden zwei Stichstraßen (östlich und westlich) mit parallellaufendem Gehweg eingeplant. Der östliche Stichweg wird auch benötigt um das südöstliche Grundstück zu erreichen. Alle Baugrundstücke können direkt über die Erschließungsstraßen angebunden werden.

Die Haupteerschließungsstraße wird auf eine Gesamtbreite von 5,60 m und der Gehweg wird mit einer Breite von 1,50 m ausgebaut. Die Stichstraßen erhalten ebenfalls eine Breite von 5,60 m mit parallellaufendem Gehweg von 1,50 m. Ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr wird durch die Erschließungsstraßen ermöglicht.

Das bestehende Feldwegenetz ist nicht betroffen.

#### **4.1.2 Versorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in der Straße „Im Sallenfeld“. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung innerhalb des Gebiets wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck zur Unterbringung einer Umspannstation ausgewiesen, eine Zufahrtsmöglichkeit wird eingerichtet.

### **4.1.3 Entsorgung**

#### **Häusliches Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über einen neu entstehenden Schmutzwasserkanal im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Schmutzwassersystem im Norden (Im Sallenfeld, Schacht S24) zugeführt.

Durch die Höhenfestlegung können die einzelnen Baugrundstücke ohne zusätzlichen technischen Aufwand im Freispiegelkanal angeschlossen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Vermarktung der Grundstücke aus.

#### **Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser des Plangebiets wird über einen neu entstehenden Regenwasserkanal und über die bestehende Regenwasserkanalisation nördlich des Plangebiets einer Versickerungsanlage zugeführt. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnissgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

#### Ableitung Außengebietsfläche:

Um das Plangebiet vor Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Außengebiet zu schützen wird ein Hanggraben entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstellt. Aufgrund der topografischen Lage leitet das südlich angrenzende Gelände anfallendes Oberflächenwasser in Richtung Plangebiet ab, da sich dort der topografische Tiefpunkt befindet. Mit dem Hanggraben wird das anfallende Oberflächenwasser gezielt über den Hanggraben der neu zu erstellende Regenwasserkanalisation im Plangebiet und damit dem bestehenden Regenwassersystem mit anschließender Versickerung zugeführt.

### **4.1.4 Bauliche Nutzung**

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.



### **Grundflächenzahl**

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete ist das Höchstmaß nach § 17 Bau NVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

### **Geschossflächenzahl**

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung und Abstufung der Frist- und Traufhöhe, wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

### **Bauweise**

Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten. Auf eine verdichtete Bebauung durch z.B. Hausgruppen wird aufgrund der Lage und Einsehbarkeit am Ortsrand bezüglich der Wahrung der gestalterischen Ortsansicht verzichtet.

### **Dachform und Dachneigung**

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen den Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung findet an der Haupterschließungsstraße statt. Der Stichweg wird nicht angefahren, die Müllgefäße müssen von den dortigen Anwohner an der Haupterschließungsstraße bereitgestellt werden.

## 5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß § 13b BauGB. Im vorgesehenen Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Der Informelle Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.

Im Zuge der Planungen fanden Untersuchungen zum Artenschutz statt. Diese wurden nach Abschluss der Kartierungen in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst und geeignete konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen erarbeitet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.