

Stadt Niederstotzingen



## **BEBAUUNGSPLAN**

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

### „Nachverdichtung Rechbergstraße“

Begründung - Satzung

Plandatum: 19.10.2022

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Niederstotzingen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Marcus Bremer, Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER  
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Projektnummer 221.10642.00

Bearbeitung:

**Martin Todtenhaupt**  
B.Sc. Geographie



## INHALTSVERZEICHNIS

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS ..... 4

### TABELLENVERZEICHNIS ..... 5

### A BEGRÜNDUNG ..... 6

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Erfordernis der Planaufstellung.....   | 6  |
| 2.  | Verfahren nach § 13a BauGB.....  | 7  |
| 3.  | Alternativenprüfung.....   | 7  |
| 4.  | Einordnung in übergeordnete Planung.....                                       | 7  |
| 5.  | Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....                    | 12 |
| 6.  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....                                    | 12 |
| 7.  | Lage und Topographie.....  | 13 |
| 8.  | Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....          | 13 |
| 9.  | Umweltrelevante Belange.....   | 14 |
| 10. | Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB..... | 17 |
| 11. | Festsetzungen des Bebauungsplans.....  | 17 |
| 12. | Örtliche Bauvorschriften.....  | 19 |
| 13. | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....                                    | 20 |
| 14. | Planungsstatistik.....   | 20 |

### B ANHANG ..... 21

### C VERWENDETE GRUNDLAGEN ..... 22



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte) | 9  |
| Abbildung 2: | Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Stadt Niederstotzingen | 12 |



## TABELLENVERZEICHNIS

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Tabelle 1  | Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A) | 15 |
| Tabelle 2: | Übersicht Planungsstatistik   | 20 |



## A BEGRÜNDUNG

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, soll in der Stadt Niederstotzingen im innerstädtischen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dörfliches Wohngebiet zu schaffen.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Innenbereichsflächen, welche von Mischnutzungen einer dörflich geprägten Struktur umgeben sind.

Die Fläche wird derzeit teilweise als Pferdekoppel genutzt. Durch Umnutzung des Plangebietes soll so im Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsentwicklung im Innenbereich vorangetrieben werden.

Das Vorhaben wird durch einen privaten Investor umgesetzt. Dieser sieht für das Plangebiet den Bau eines Mehrfamilienhauses im Norden an der Rechbergstraße sowie südlich anschließend weitere Doppel- bzw. Einfamilienhäuser vor. Durch die geplante Erschließungsstraße (Wohnweg mit Wendehammer) werden zudem weitere Innenbereichsflächen mit erschlossen und so auch angrenzende Bereiche für eine künftige, mögliche Nachverdichtung vorbereitet.

Um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für das neue Baugebiet und der umliegenden Bebauung und Nutzung, welche in vielen Teil noch heute durch landwirtschaftliche Hofstellen unter anderem mit Viehhaltung geprägt ist, gerecht zu werden, soll ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch werden die bestehenden Betriebe nicht eingeschränkt, sondern in Ihrem Bestand gesichert.

Der südwestlich an der Sontheimer Straße und direkt an das Plangebiet angrenzend liegende landwirtschaftliche Betrieb auf dem Flurstück 287 stellt die Viehhaltung künftig ein und wird hinsichtlich seiner Baugenehmigung für die Nutzung der Tierhaltungsanlage eine Verzichtserklärung abgegeben. Hierdurch ist es möglich, das Plangebiet ohne Einschränkungen durch erhöhte Geruchsmissionen weitestmöglich im Rahmen einer benötigten Wohnnutzung nachverdichten zu können.

Der Geltungsbereich umfasst die unbebauten Flächen des Flurstücke 286 und 287.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Rechbergstraße“ zum Teil. Dieser lässt eine zeitgemäße Wohnbebauung für ein Mehrfamilienhaus nicht zu, weshalb der Bereich im Parallelverfahren aufgehoben und durch die vorliegende Bauleitplanung neu überplant wird.

Der Bebauungsplan „Nachverdichtung Rechbergstraße“ kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Niederstotzingen entwickelt werden.

Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenwicklung“ als beschleunigtes Verfahren.



## 2. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.831 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche dörfliches Wohngebiet: 4.719 m<sup>2</sup> x GRZ: 0,6 = ca. 2.831 m<sup>2</sup>). Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Menschen und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die Aufstellung nicht berührt. An der bestehenden Erschließungssituation ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

## 3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans liegen bereits mit Baurecht überplante Flächen sowie unbeplante Flächen im Innenbereich.

Alternative Standorte für die Umsetzung eines Projekts zur Schaffung von Wohnbaufläche im innerstädtischen Bereich von Niederstotzingen sind derzeit nicht vorhanden. Letztlich handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um klassische Flächen zur Nachverdichtung, welche zudem dem Investor zur Verfügung stehen.

Auf eine weiterführende Alternativenprüfung wird daher verzichtet.

## 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Niederstotzingen und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ausgewiesen als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ und wie folgt beschrieben: großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Aus diesem sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:



### ***Ländlicher Raum im engeren Sinne***

**2.4.3 (G)** *Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist 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.*

**2.4.3.1 (G)** *Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*

**2.4.3.5 (Z)** *Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.*

### ***Siedlungsentwicklung***

**3.1.1 (G)** *Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.*

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

### **Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Die Siedlungsentwicklung wird durch Aufstellung des Bebauungsplans am Bestand ausgerichtet. Es wird Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt und einer weiteren Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme z. B. landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich somit entgegengewirkt. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen. Diese werden in der Planung auf das geringstmögliche Maß durch eine Stichstraße mit Wendehammer beschränkt.

Die Grundsätze werden somit berücksichtigt und die Ziele beachtet.

## **4.2 Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Stadt Niederstotzingen zusammen mit der Gemeinde Sontheim an der Brenz als Doppelzentrum ausgewiesen. Niederstotzingen und Sontheim werden als Kleinzentren ausgewiesen und sind somit weiter auszubauen. Das Doppelzentrum liegt auf einer Entwicklungsachse.



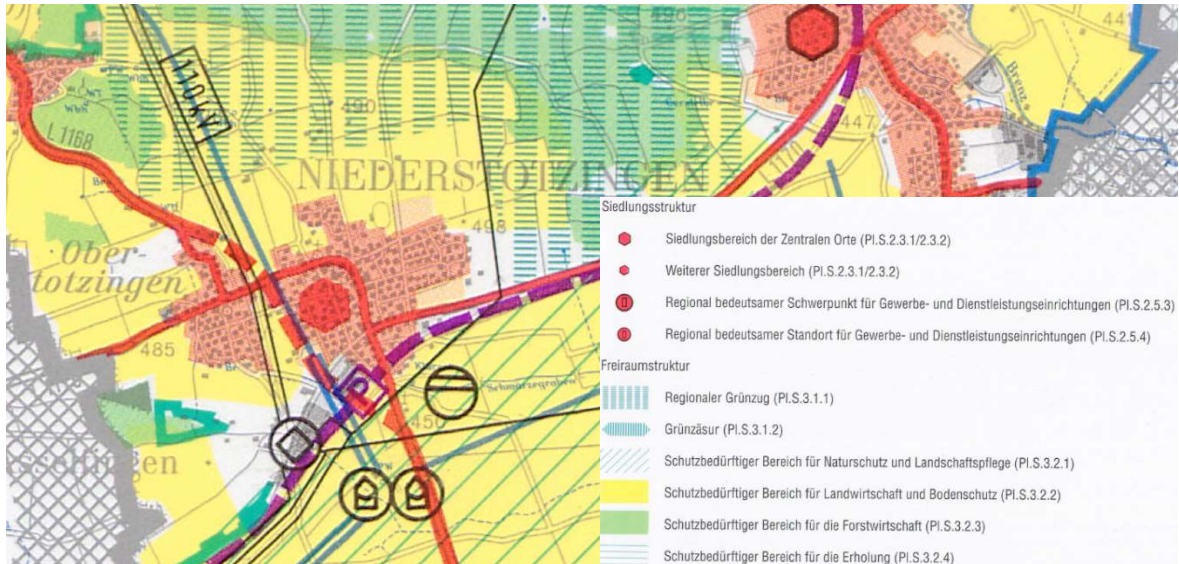


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)  
(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2010).

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

### **Regionale Siedlungsstruktur**

#### **2.1.4 (Z) Kleinzentren**

*Im Netz der Zentralen Orte der Region Ostwürttemberg sind folgende Städte und Gemeinden als Kleinzentren ausgewiesen und weiter auszubauen:*

*[...]*

*Als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums (kooperierende Kleinzentren) werden ausgewiesen:*

*[...]*

*- Sontheim/Niederstotzingen mit 10.400 Einwohnern im Nahbereich.*

### **Entwicklungsachsen**

#### **2.2.1 (Z) Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes**

*Die in Plansatz 3.3.3 des Landesentwicklungsplanes für die Region Ostwürttemberg vorgegebenen Entwicklungsachsen werden durch Nennung der Städte und Gemeinden mit Gemeindeteilen im Verlauf der Entwicklungsachsen wie folgt ausgewiesen:*

*[...]*

*Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen (- Ulm/Neu-Ulm): Verlauf über Gemarkungsflächen von Jagstzell, Ellwangen (Jagst), Rainau, Hüttlingen, Aalen, Oberkochen, Königsbronn, Heidenheim a.d.Brenz, Herbrechtingen, Giengen, Hermaringen, Sontheim a.d.Brenz, Niederstotzingen.*



### **Siedlungsbereiche**

**2.3.0.1 (G)** Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen -Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden.

#### **2.3.1 (Z) Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen**

Zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachse und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips werden als Siedlungsbereiche ausgewiesen:

a) die Zentralen Orte an den Entwicklungsachsen

mit "Weiteren Siedlungsbereichen" in nachfolgend ausgewiesenen Teilorten, wenn im zentralörtlichen Versorgungskern die Entwicklungsmöglichkeiten für die angestrebte schwerpunktmäßige Siedlungsentwicklung nicht ausreichen.

Im Einzelnen sind dies die Versorgungskerne

[...]

der Kleinzentren:

Königsbronn, Oberkochen, Westhausen/Lauchheim, Sontheim/Niederstotzingen

### **Regionale Grünzüge**

**3.11 (Z)** Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

#### **3.2.2 Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz**

**3.2.2.1 (G)** Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.



### ***Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung***

**3.2.4.1 (Z)** Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

### **Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von Wohnbaufläche im Innenbereich, richtet sich nach dem Bestand und führt dabei zu einer sinnvollen Nachverdichtung. Im Regionalplan wird die Fläche bereits als Siedlung, Wohnen dargestellt. Eine weitere Zersiedlung und hineinrücken von Siedlungsfläche in die Landschaft wird so vermieden.

Dem Ziel des Konzentrationsprinzips im Regionalplan wird damit gefolgt. Auch werden keine schutzbedürftigen Bereiche überplant und nicht in regionale Grünzüge eingegriffen. Niederstotzingen wird im Regionalplan mit Sontheim als Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums dargestellt. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht hierfür auf Grundlage der Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise eine Bruttoeinwohnerdichte von 45-60 EW/ha vor. Bei dem Vorhabengebiet werden insgesamt 13 Wohneinheiten (10 Wohnungen, 2 Doppelhaushälften und 1 Einfamilienhaus) auf einer Fläche von ca. 0,53 Hektar umgesetzt. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von **51 EW/ha**. Bei der Berechnung wurde auf die Daten des Statistischen Landesamtes von 2,1 EW/ha zurückgegriffen.

## **4.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert die Abgrenzungen parzellenscharf.

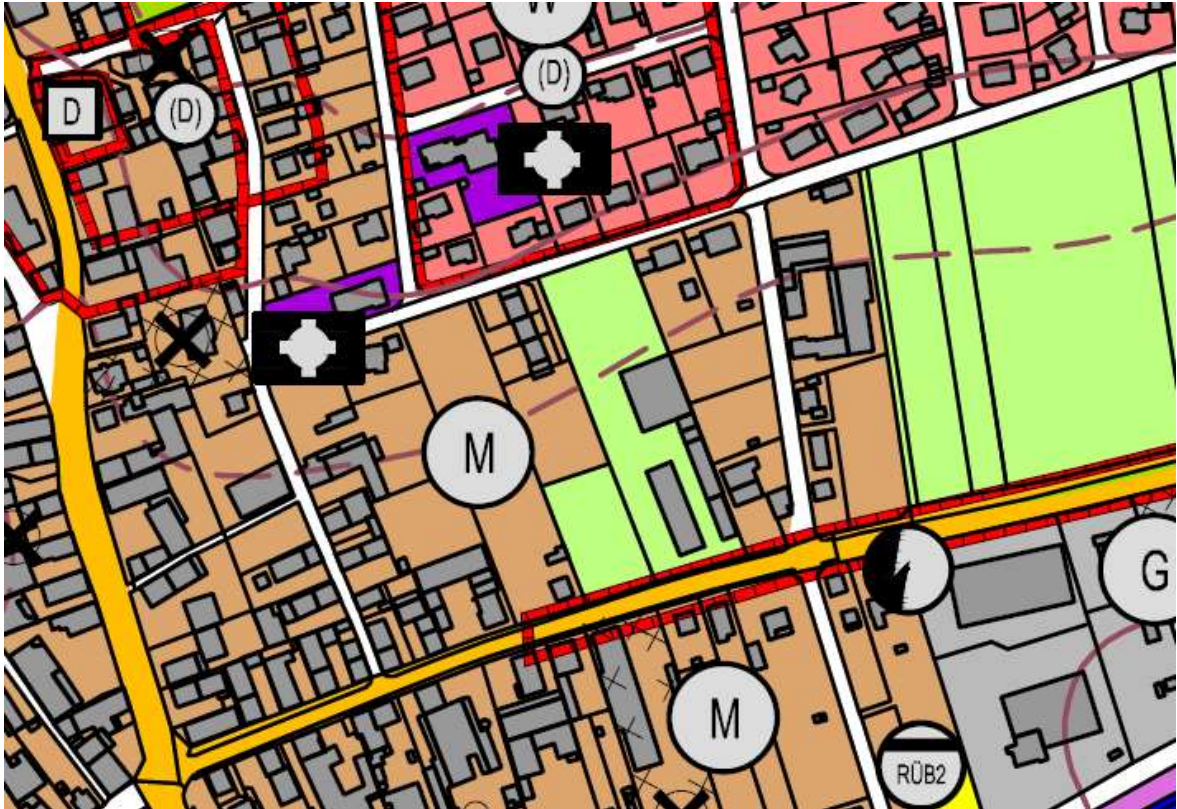


Abbildung 2: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Stadt Niederstotzingen  
(Quelle: Stadt Niederstotzingen).

## 5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Rechbergstraße“. Dieser wird im Parallelverfahren teilweise aufgehoben und die Fläche mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Nachverdichtung Rechbergstraße“ neu überplant. Der Bebauungsplan „Südlich der Rechbergstraße“ grenzt nach Abschluss beider Verfahren im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sowohl westlich als auch östlich an.

Östlich des Gebiets liegt eine Gärtnerei. In der nahen Umgebung sowie angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung.

Aufgrund der räumlichen Nähe vorhandener Stallungen und etwaig resultierender Immissionen, wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Anpassungen im Bebauungsplan ergeben sich im Ergebnis jedoch nicht.

## 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Niederstotzingen:

Teilflächen des Grundstücks Flurstück Nr. 286 und 287.



Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Niederstotzingen Flurstück Nr. 259 (Rechbergstraße), 280/1, 280/2, 282, 284, 285/2, 287/2, 287/6, 287/7, und 287/1.

## **7. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet Niederstotzingens, zwischen Rechbergstraße und Sontheimer Straße. Direkt westlich und östlich des Plangebietes befindet sich weitere Grünflächen. Nördlich und südlich befindet sich Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha.

Das Gelände fällt nach Süden hin zur Sontheimer Straße insbesondere im nördlichen Bereich hin ab. Das südliche Drittel ist relativ eben.

## **8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **8.1 Nutzung**

Die unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans als extensive Wiese bzw. Koppel genutzt. Eine im Südwesten des Geltungsbereichs liegende Fläche auf Flurstück 287 wird als Streuobstwiese genutzt. Der Bestand setzt sich aus Hoch- und Halbstämmen verschiedener Obstsorten zusammen. Südlich davon befinden sich die baulichen Anlagen einer landwirtschaftlichen Hofstelle des Flurstücks 287.

Angrenzend liegen weitere Grünflächen und Bebauung.

### **8.2 Bodenwerte**

In der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich im Gebiet bereits um anthropogen beeinflusste Böden handelt und die natürlichen Bodenfunktionen der noch unbebauten Bereiche durch bspw. Auf- und Abtrag von Boden, Umschichtungen, Verdichtungen, ggf. Teilversiegelungen usw. bereits beeinträchtigt sind, obwohl sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als extensive Wiese bzw. Koppel genutzt werden.

### **8.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind in privatem Eigentum.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen im Anschluss an das Verfahren in das Eigentum der Stadt Niederstotzingen übergehen.



## 8.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Rechbergstraße in das örtliche Straßennetz und folgend die Hintere Gasse und Neuffenstraße an die Sontheimer Straße und somit in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die neuen Wohnbauflächen werden über eine Stichstraße (Wohnweg mit Wendehammer) an die Rechbergstraße angeschlossen.

## 8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll Vorort versickert, Abwässer und verschmutzte Niederschlagswässer sollen in den bestehenden Mischwasserkanal in der Sontheimer Straße geleitet werden.

Ein weiterer Mischwasserkanal verläuft nördlich des Plangebietes in der Rechbergstraße.

In der Sontheimer Straße im Süden sowie der Rechbergstraße im Norden verlaufen zudem bestehende Leitungen der Telekom. In der Rechbergstraße liegt bereits eine Leitung im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses an.

Gasleitungen finden sich im Bereich der Rechbergstraße.

Nördlich verläuft eine Stromfreileitung über das Plangebiet, südlich verläuft eine weitere.

## 9. UMWELTRELEVANTE BELANGE

### 9.1 Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.



| Gebietsart                | TA Lärm              | 16.<br>BlmSchV       | DIN 18005 Teil 1<br>Beiblatt 1  |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---|
|                           | Immissionsrichtwerte | Immissionsgrenzwerte | Orientierungswerte  |
|                           | Tag / Nacht          | Tag / Nacht          | Tag / Nacht Verkehr /<br>Nacht Industrie-,<br>Gewerbe-, und<br>Freizeitlärm |
| Industriegebiete          | 70 / 70              | -                    | -   |
| Gewerbegebiete            | 65 / 50              | 69 / 59              | 65 / 55 / 50  |
| Dorf- und<br>Mischgebiete | 60 / 45              | 64 / 54              | 60 / 50 / 45  |
| Allgemeine<br>Wohngebiete | 55 / 40              | 59 / 49              | 55 / 40 / 35  |
| Reine<br>Wohngebiete      | 50 / 35              | 59 / 49              | 50 / 40 / 35  |

Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

Tabelle 1 Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)  
(Quelle: Eigene Darstellung).

### Lärm

Das Plangebiet ist umgeben von einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Es befinden sich in der Umgebung u.a. eine Gärtnerei und mehrere landwirtschaftliche (nebenberufs-) Betriebe mit Hofstellen.

Die umliegenden Emittenten sind klassische Betriebe einer dörflichen Struktur, weshalb von einem Lärmgutachten mit Blick auf das im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzte dörfliche Wohngebiet abgesehen werden kann.

### Geruchsimmissionen

Ein Geruchsimmissionsgutachten wurde durch die ACCON GmbH erstellt. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Es kommen landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung sowie im Plangebiet selbst vor. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Verkehrswegen liegenden Grundstücke.

Dörflichen Wohngebieten gem. § 5a BauNVO werden aktuell keine Grenzwertvorgaben gemäß der TA Luft 2021, Anhang 7 zugeordnet. Der Grenzwert kann jedoch gemäß dem im Rahmen des Bebauungsplans angefertigten Geruchsgutachtens im Bereich zwischen 10 % Geruchsstundenhäufigkeit (Grenzwertvorgabe Wohn- und Mischgebiete) und 15 % Geruchsstundenhäufigkeit (Grenzwertvorgabe Dorfgebiete) pro Jahr angesetzt werden.



Einen wesentlichen Emittenten stellte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch die direkt südlich des Plangebietes liegende Hofstelle auf dem Flurstück 287 mit möglicher Viehhaltung dar. Eine Viehhaltung findet derzeit jedoch nicht mehr statt. Ein Erlöschen des theoretischen Ewigkeitsrechts der Baugenehmigung für diese Nutzung gemäß § 62 Abs. 3 S. 1 LBO sieht der Gesetzgeber erst bei durchgehender Unterbrechung der Nutzung von mehr als sechs Jahren vor. Diese Rechtswirkung kann nach § 62 Abs. 3 S. 5 LBO von Seiten der Baurechtsbehörde rechtsverbindlich festgestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall aber frühestens im Jahr 2025 der Fall. Der Eigentümer wird jedoch eine Verzichtserklärung auf die erteilte Baugenehmigung und die so bisher zulässige Tierhaltung auch für Rechtsnachfolger abgegeben. Der Betrieb wird daher im weiteren Verlauf nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb hinsichtlich Geruchsmissionen berücksichtigt.

Im Ergebnis des Geruchsgutachtens wird gezeigt, dass im gesamten Geltungsbereich der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.

## 9.2 Artenschutz

Da es sich bei den dargestellten Flächen um extensiv genutzte Grünflächen im Innenbereich handelt, stellen sie ein zu betrachtendes Trittsteinbiotop für unterschiedliche Arten dar. Zudem sind sowohl innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs auffällig viele Obstbäume vorhanden, welche eine artenschutzrechtliche Relevanz darstellen. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird aufgrund des hohen Störpotenzials umliegender Bebauung und Flächennutzung abgesehen.

Die Fläche wurde zur Überprüfung eines Vorkommens der Wiesenschafstelze zweimal begangen (07.09.2022 12:00 Uhr und 08.09.2022 08:00 Uhr). Individuen wurden nicht festgestellt. Die Fläche bietet aufgrund der Vegetation und Nutzung durchaus Potenzial als Brut- und Nahrungshabitat, sogleich der Schwerpunkt der Population im Langenauer Ried, Günzburger und Leipheimer Moos, sowie Gundelfinger Moos vermutet wird, da die Fläche aufgrund fehlender Bodenfeuchte kein optimales Habitat darstellt. Aufgrund des Zugverhaltens kann davon ausgegangen werden, dass einige Individuen bereits abgezogen sind, ein Brutnachweis liegt ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Betroffenheit von Obstbäumen, kann auch das Vorkommen von Baumhöhlen bewohnenden Tiergruppen wie Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden. Obstbäume stellen neben ihres Potentials als Fortpflanzungsstätte auch ein wichtiges Nahrungshabitat dar, weshalb sie für den Artenschutz eine hohe Relevanz aufweisen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnte eine Prüfung der Bäume auf Höhlen oder Nester nicht durchgeführt werden.

Relevante Gebäudestrukturen sind im Geltungsbereich nicht betroffen, allerdings sind aufgrund der baulichen Strukturen (Fachwerk) und Gebäudenutzung (Stallungen) im nahegelegenen Umfeld sowohl Gebäudebrüter als auch Fledermäuse zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erfolgt die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraums. Anschließend wird durch Vergrämung durch Flatterband ein Besiedeln der Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen vermieden. Eine Überprüfung auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten der Bestandsbäume muss in der Fortpflanzungsperiode vor Fällung der Bäume durch den Bauherrn erfolgen.





### **9.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## **10. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB**

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

## **11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) kann sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen.

Für die Wahrung des umliegenden und vorgesehenen Gebietscharakters sind solche Nutzungen ausgeschlossen, die im Vergleich zur direkten Nachbarschaft des Geltungsbereichs potenziell störend oder untypisch sind.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **11.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

#### **11.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind je nach MDW für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen oder eine maximale Höhe der Gebäude festgesetzt. So wird der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

#### **11.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, werden die Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder entsprechend begrenzt.

### **11.3 Höhenlage**

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage definiert.

### **11.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.



## 11.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

## 11.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

### 11.6.1 Garagen und Pkw-Stellplätze

Für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke sind Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 11.6.2 Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

## 11.7 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets als Wohnweg. Die Verkehrsfläche ist mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ bestimmt und dient der Wohnumfeldverbesserung.

## 11.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 11.8.1 Dachdeckung

Aus Gründen des Umweltschutzes sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

### 11.8.2 Entwässerung

Das Baugebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rechbergstraße angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird über diesen dem örtlichen Klärwerk zugeführt.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsanlagen zu versickern.

Das unbelastete Oberflächenwasser wird so auf natürlichem Wege wieder ortsnah versickert und dem Wasserkreislauf zugeführt.

Aufgrund der geologischen Zusammensetzung der Böden besteht die Möglichkeit, dass eine Versickerung vor Ort nicht durchzuführen ist. Für diesen Fall wird die gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Die Drosselung muss entsprechend dimensioniert werden, um das Kanalsystem nicht zu überlasten.



### **11.8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Zudem werden aufgrund des potenziellen Vorkommens von Baumhöhlen und -spalten für den Fall einer Entfernung von Bäumen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nist- und Fledermauskästen festgesetzt, welche in Abstimmung mit der UNB anzubringen und deren Funktionalität durch ein Monitoring zu belegen sind.

Um Insekten und nachtaktive Tiere vor Störungen zu schützen wird die Verwendung geeigneter Leuchtmittel und Leuchten festgesetzt.

Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

### **11.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung von Bestand und Betrieb geplanter Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Zone eingetragen, für die ein Leitungsrecht gesichert werden soll.

### **11.10 Pflanzgebot**

Das Pflanzgebot dient der Durchgrünung des Plangebiets.

### **11.11 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern**

Die unterirdischen Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um sicherzustellen, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen, wurden Vorschriften zur Gestaltung der Dachformen sowie Dachflächen und Außenwände getroffen.

Durch eine Dachbegrünung bei Flachdächern wird eine Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelter Fläche erreicht. Dies dient unter anderem zur Wiederherstellung klimarelevanter Flächen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stromerzeugung und des Ausbaues regenerativer Energien sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, auch in Kombination mit Dachbegrünung, zulässig.

### **12.2 Anforderung an unbebaute Flächen**

#### **Einfriedungen**

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Vorschriften zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Ausschluss von Mauern und Sockelmauern soll gewährleisten,



dass Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

#### **Verbot von Schottergärten**

Für eine angemessene Durchgrünung sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche anzulegen und Schottergärten verboten.

#### **Stützmauern und Sockelmauern**

Zur Vermeidung hoher Geländeabstufungen, sind Stützmauern nur am Gebäude und Sockelmauern an Grundstücksgrenzen lediglich bis maximal 0,5 m zulässig.

### **12.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Um die Unterbringung des privaten ruhenden ortüblichen Verkehrs sicher zu stellen, ist die Stellplatzsatzung der Stadt Niederstotzingen abweichend von der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten.

### **13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise enthalten.

### **14. PLANUNGSSTATISTIK**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha.

| <b>Flächennutzung</b>                             | <b>Fläche in ha</b> | <b>Fläche in %</b> |
|---|---------------------|--------------------|
| Dörfliches Wohngebiet                             | 0,47                | 89                 |
| Verkehrsflächen<br>besonderer<br>Zwecksbestimmung | 0,06                | 11                 |
| Gesamtfläche                                      | 0,53                | 100                |

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik  
(Quelle: Eigene Darstellung).



## **B ANHANG**

- Anhang 1: Geruchsimmissionsgutachten Aufstellung des Bebauungsplans „Nachverdichtung Rechbergstraße“ in Niederstotzingen im Landkreis Heidenheim, ACCON GmbH, 19.05.2022
- Anhang 2: Verschattungsstudie, Gansloser Ingenieure | Planer | Architekten, Stand: 20.06.2022



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 22

## **C VERWENDETE GRUNDLAGEN**

STADT NIEDERSTOTZINGEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (2002):

Landesentwicklungsplan

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan Ostwürttemberg Stand 2010 vom 29. September 1997

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU: Kartenviewer (Stand 14.09.2022)