# STADT NIEDERSTOTZINGEN
# KREIS HEIDENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN
### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## “ H Ö H E  I I “

# Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 15.07.2022 / 30.11.2022


Stadt Niederstotzingen
Im Städtle 26
89168 Niederstotzingen
Tel. 07325 102-0
info@niederstotzingen.de
www.stadt-niederstotzingen.de

BEARBEITUNG:

A2Plan Ingenieure GmbH
Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4
70199 Stuttgart
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

## INHALTSVERZEICHNIS

**1. Anlass und Ziele der Planung, Art des Verfahrens ... 5**
**2. Planungsrechtliche Situation ... 6**
2.1 Landes- und Regionalplanung ... 6
2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ... 6
2.3 Bebauungspläne ... 7
**3. Bestandsbeschreibung ... 7**
3.1 Angaben zur Gemeinde ... 7
3.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungssplanes ... 8
3.3 Topografie ... 8
3.4 Siedlungsstruktur und Nutzungen ... 8
3.5 Verkehr ... 10
3.5.1 Motorisierter Verkehr ... 10
3.5.2 Fuß- und Radwegenetz ... 10
3.5.3 ÖPNV ... 11
3.6 Infrastruktur ... 11
3.7 Naturraum ... 11
3.7.1 Biotope, FFH- und Natura 2000 Gebiete ... 12
3.8 Immissionsvorbelastung ... 12
3.9 Denkmalschutz ... 12
3.10 Geologie ... 12
3.10.1 Altlasten ... 13
3.11 Landwirtschaft ... 14
3.12 Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete ... 16
**4. Standortbewertung und -alternativprüfung ... 16**
4.1 Standortbewertung ... 16
4.2 Standortalternativprüfung ... 17
**5. Städtebauliche Planung ... 17**
5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung ... 17
5.2 Bebauungskonzept ... 17
5.3 Erschließungskonzept ... 19
5.4 Ver- und Entsorgungskonzept ... 21
5.5 Grün- und Freiraumkonzept ... 21
5.6 Klimaschutzkonzept ... 22
**6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 23**
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 23
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 24
6.2.1 Grundflächenzahl ... 24
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen ... 24

6.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen ... 25
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen ... 25
6.3.1 Bauweise ... 25
6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche ... 26
6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche ... 26
6.3.4 Stellung baulicher Anlagen ... 27
6.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten ... 27
6.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind ... 28
6.6 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen ... 28
6.7 Öffentliche Grünflächen ... 28
6.7.1 Öffentliche Grünfläche “Spielplatz“ ... 28
6.7.2 Öffentliche Grünfläche “Blumenwiese – temporär“ ... 28
6.8 Private Grünfläche ... 28
6.9 Flächen mit Leitungsrechten ... 29
6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 29
6.10.1 Befestigte Flächen ... 29
6.10.2 Bodenaushub ... 29
6.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen ... 29
6.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1 ... 29
6.11.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße ... 29
6.11.3 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken ... 30
6.11.4 Pflanzbindung auf privaten und öffentlichen Grünflächen ... 30
**7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ... 30**
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 30
7.1.1 Dachform ... 30
7.1.2 Dachdeckung ... 30
7.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen ... 31
7.2.1 Geländemodellierung ... 31
7.2.2 Einfriedungen ... 31
7.3 Regenwasserrückhaltung und -ableitung ... 31
7.4 Stellplatzverpflichtung ... 32
**8. Hinweise ... 32**
**9. Flächenbilanz ... 32**

## BETEILIGTE UND FACHPLANUNGEN

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Stadt Niederstotzingen<br>vertr. durch Herrn Bgm. Marcus Bremer<br>Im Städtle 26, 89168 Niederstotzingen<br>Tel.: 07325 102-0<br>Mail: info@niederstotzingen.de |
| Bebauungsplan: | bloss architektur<br>Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss, Freie Architekten<br>Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart<br>Tel.: 0711 6207517<br>Mail: info@bloss-architektur.de |
| Artenschutz: | Dr. Andreas Schuler , Landschaftsökologe, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege<br>Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz<br>Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm<br>Mail: info@schuler-landschaft.de<br>Telefon: 0731 970 98 93 |
| Tiefbau<br>und Straßenplanung: | a2Plan Ingenieure GmbH<br>Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2, 73463 Westhausen<br>Tel.: 07363 95494-0<br>Mail: info@a2plan.de |
| Vermessung: | Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Lingel<br>Ziegelstraße 17<br>73431 Aalen<br>Tel.: 07361 5282800<br>Mail: info@vermessung-lingel.de |
| Geologie: | Ingenieurbüro Dr. Bausch – Ingenieure & Geologen<br>Hohlweg 50<br>73271 Holzmaden<br>Tel.: 07023 908202<br>Mail: mail@geobausch.de |

## 1. Anlass und Ziele der Planung, Art des Verfahrens

Die Stadt Niederstotzingen sieht sich seit Jahren mit einer hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngebäude konfrontiert. Die günstige Lage nahe des Autobahnkreuzes A7/A8 und der Bahnanschluss Richtung Ulm und Heidenheim sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen bewirkt, dass sich insbesondere viele junge Familien für den Wohnsitz in Niederstotzingen oder einem der Teilorte entscheiden. Aber auch Senioren, die ihr Wohnhaus aus Altersgründen gerne an die nächste Generation weitergeben möchten, suchen nach Wohnungen im Umfeld ihres bisherigen Wohnortes.

Die kontinuierliche Bereitsstelltung neuer Wohnangebote ist notwendig, um den innerörtlichen Bedarf zu decken, aber auch einen Beitrag zur angespannten Wohnsituation in der Region zu leisten.

Hierbei ist die Stadt Niederstotzingen bemüht, die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach Möglichkeit auf ein Minimum zu begrenzen. Vorrang haben Maßnahmen der Innenentwicklung. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser in Baulücken oder als Ersatz für abgehende Gebäude realisiert. Acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 70 Wohnungen entstanden allein in den letzten drei Jahren oder befinden sich noch im Bau.

Vor Kurzem erhielt die Stadt Anfragen von einem Bauträger sowie einer Stiftung, die gerne ein Seniorenwohnheim sowie ein Pflegeheim in Niederstotzingen realisieren möchten. Da das bestehende Pflegeheim seinen Betrieb in der bisherigen Form nicht mehr weiterführen kann, ist dies eine willkommene Möglichkeit das Angebot an dringend benötigten seniorengerechten Wohnangeboten zu erhöhen. Auf Grund der Größe und den Standortanforderungen des Pflegeheimes ist dessen bauliche Umsetzung innerhalb der bereits bebauten Ortsteile in absehbarer Zeit nicht möglich. Nur im Rahmen einer Neuplanung kann der erforderliche Platzbedarf sowie eine an den Bedürfnissen der mobilitätseingeschränkten Senioren angepasste Erschließung umgesetzt werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb ein Bebauungsplan für die Realisierung des Pflegeheimes, des Seniorenwohnheimes sowie einiger kleinerer Wohnhäuser aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberstotzingen eine ca. 2,5 ha große Fläche für Wohnbauentwicklung vorgesehen. Entsprechend dem Bedarf wird im vorliegenden B-Plan Entwurf “Höhe II“ etwa die Hälfte der Fläche in Anspruch genommen.

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren gewählt. Die festgesetzte Grundfläche des Plangebietes, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, beträgt weniger als 10.000 $m^2$. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine 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.

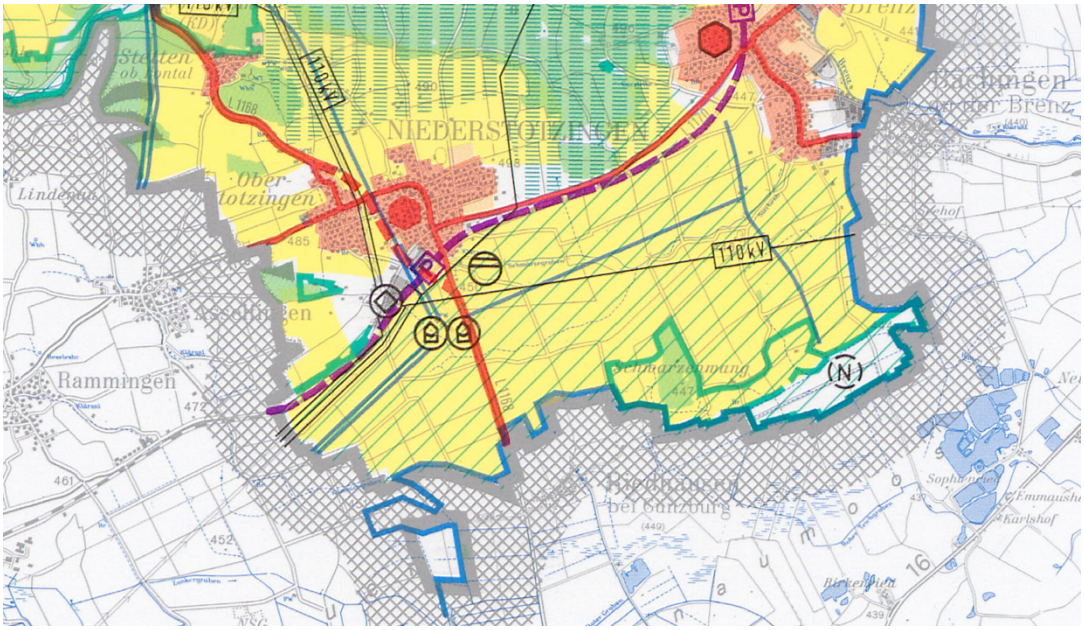
## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Niederstotzingen gehört zum Planungsgebiet des Regionalverbands Ostwürttemberg. Sie liegt nahe der bayrischen Grenze auf der Entwicklungsachse Ulm-Augsburg zwischen den Unterzentren Langenau und Gundelfingen a. d. Donau (Bayern, Region Donau-Iller). 10 km in südlicher Richtung liegt das Ober-Doppelzentrum Günzburg-Leipheim (Bayern, Region Donau-Iller). Niederstotzingen ist als Kleinzentrum im Ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan) eingestuft und bildet mit Sontheim an der Brenz ein Doppelzentrum.

Die Stadt ist in der Raumnutzungskarte als "Siedlungsbereich der Zentralen Orte" ausgewiesen. Damit ist *"eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung und ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes"* anzustreben (Quelle: Region Ostwürttemberg, Regionalplan 2010, 2.3.0.2 (G)).

Des weiteren zeigt die Raumnutzungskarte im Planbereich eine geplante Straße für den regionalen Verkehr. Dieses Vorhaben wurde aber zwischenzeitlich aufgegeben.

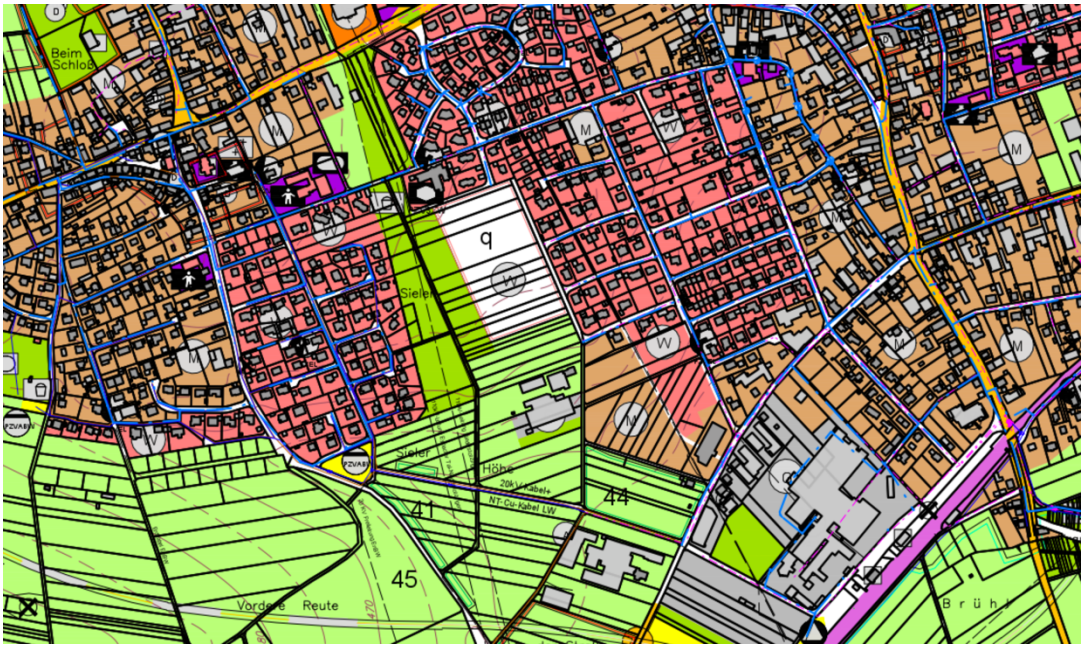



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

### 2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Niederstotzingen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungsverband Sontheim-Niederstotzingen".

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.




Auszug aus dem FNP 2025 des GVV Sontheim-Niederstotzingen

## 2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Außenbereich zwischen den Stadtteilen Nieder- und Oberstotzingen; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt momentan nach § 35 BauGB.

An das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige B-Pläne an:

Von Norden: BP “Nördlich der Hohe Straße“

Von Osten: BP “Höhe“

Von Westen: BP “Östlich der Waltherstraße“

# 3. Bestandsbeschreibung

## 3.1 Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Niederstotzingen liegt im Landkreis Heidenheim in Baden-Württemberg, am südöstlichen Rand der Schwäbischen Alb zwischen dem Donautal und dem Lonetal, nahe der bayrischen Grenze. Sie hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 4.800 Einwohnern.

Niederstotzingen besteht aus den Stadtteilen Niederstotzingen, Oberstotzingen, Stetten ob Lontal und Lontal mit Reuendorf.

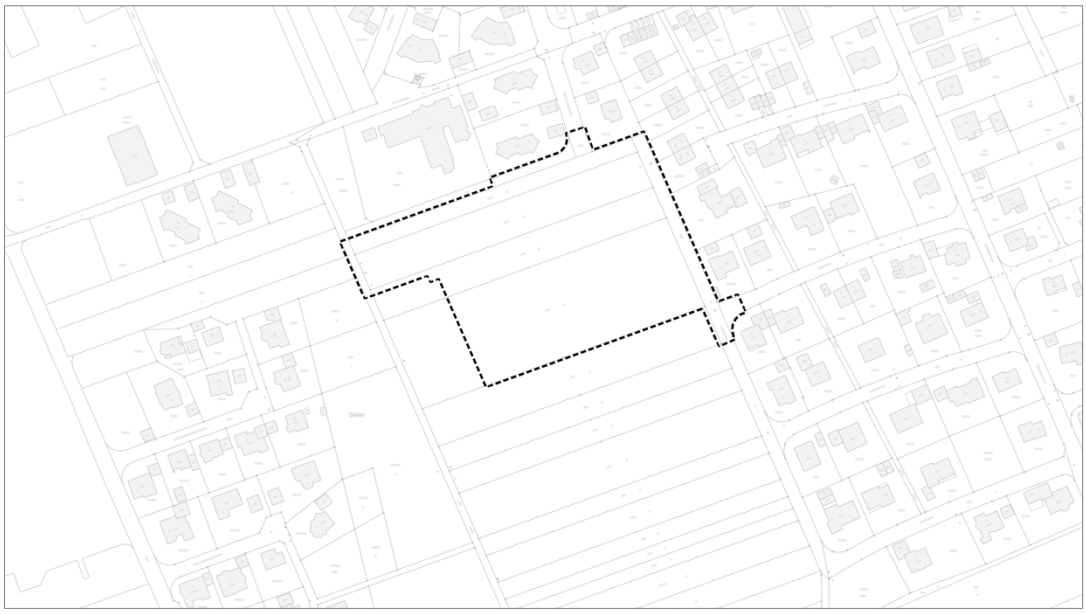
## 3.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungssplanes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des historischen Ortskerns innerhalb einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zwischen den Stadtteilen Nieder- und Oberstotzingen (Gemarkung Niederstotzingen).

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,5 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet “Nördlich der Hohe Straße“
- im Osten durch das Wohngebiet “Höhe“,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 466 und 467, sowie die Teilfläche der Flurstücke: Flst.-Nr. 111 (Amselweg), 112 (Weiterführung Starenweg), 442 (Wirtschaftsweg), 464, 465 und 470/5 (Weiterführung Siebenbürgenweg).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Höhe II“

## 3.3 Topografie

Das Gebiet weist ein schwaches Gefälle von ca. 2,5 % in südlicher Richtung auf.

Der höchste Punkt des Gebietes mit ca. 481 m über NN liegt am nordwestlichen Ende der Geltungsbereichsgrenze. Im Südosten, im Einmündungsbereich des Amselweges in den Starenweg, liegt der tiefste Punkt mit ca. 476 m.

## 3.4 Siedlungsstruktur und Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Lediglich ein kurzer Abschnitt des Flst. Nr. 112 (Weiterführung Starenweg) ist in einer Breite von ca. 3,50 m, als Zufahrt zu einem bestehenden Gebäude östlich des Geltungsbereiches, ausgebaut.

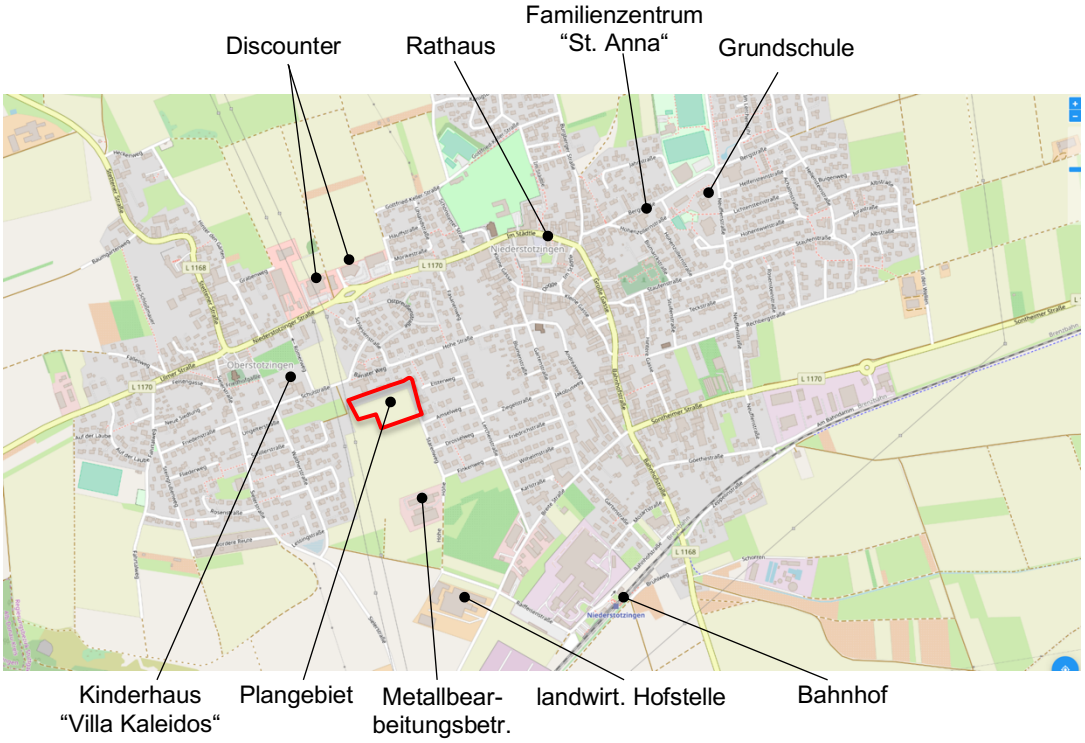
Blick von Süden in Richtung des angrenzenden Wohngebietes “Nördlich der Hohe Straße“

Nördlich und östlich grenzen weitläufige Wohngebiete an das Plangebiet an. In einer Entfernung von ca. 100 m in westlicher Richtung, getrennt durch weitere Acker- und Wiesenflächen, beginnen die Wohngebiete des Ortsteils Oberstotzingen. Im nördlich gelegenen Wohngebiet “Nördlich der Hohe Straße“ wurden Ende der 80er Jahre mehrere Einfamiliengrundstücke zusammengelegt, um ein Pflegeheim zu realisieren.

Der Ortskern mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen liegt fußläufig etwa 10 Minuten entfernt. Hier befinden sich u. a. das Rathaus, zwei Banken, die katholische und die evangelische Kirche sowie zahlreichen Läden, Dienstleister und Gaststätten.

Weitere 5 Gehminuten in östlicher Richtung liegt die Grundchule und das Familienzentrum “St. Anna“. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Spielplatz und Freizeitflächen für größere Kinder und Jugendliche. Etwas kürzer ist der Weg nach Oberstotzingen in das Kinderhaus “Villa Kaleidos“.

In einer fußläufigen Entfernung von 5 Minuten sichern zwei Discounter an der Ortsdurchfahrt die Versorgung mit Lebensmitteln.




## 3.5 Verkehr

### 3.5.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist von Norden über den Siebenbürgenweg (1,50m Gehweg | 2,00m Längsparker | 5,50m Fahrbahn) erschlossen und an das überregionale Straßennetz angebunden.

Von Osten kommend kann man über den Amselweg (1,50m Gehweg | 5,50m Fahrbahn | 1,50m Gehweg) an das Plangebiet heranfahren und von dort den südöstlichen Bereich erschließen.

Von Süden kommend verläuft der Starenweg entlang des Wohngebietes “Höhe“. Dieser ist aber – da bisher nur einseitig bebaut – mit einer Fahrbahnbreite von nur ca. 2,50m ausgebaut worden.

### 3.5.2 Fuß- und Radwegenetz

Alle vorhandenen Erschließungsstraßen verfügen über ein- oder zweiseitige Gehwege mit meist 1,50 m Breite. Die Abtrennung erfolgt in der Regel mit einem niedrigen Randbord.

Zusätzlich zu den straßenbegleitenden Gehwegen verläuft ein nicht ausgebauter Wirtschaftsweg zwischen Nieder- und Oberstotzingen, an den ein Anschluss der geplanten Erschließung vorgesehen ist.

Ausgewiesene Fahrradwege oder Fahrradschutzstreifen sind nicht vorhanden.

### 3.5.3 ÖPNV

Niederstotzingen verfügt über einen Bahnhof am südlichen Ortsende. Dieser ist vom Plangebiet fußläufig in unter 15 Minuten erreichbar. Die Züge fahren im Abstand von einer Stunde Richtung Ulm bzw. Heidenheim und weiter nach Aalen.

Die Buslinie 59 schafft die Verbindung von Niederstotzingen nach Langenau. Die Haltestelle am “Place des Bages“ ist zu Fuß in unter 5 Minuten zu erreichen.

## 3.6 Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung wird im Mischsystem entwässert.

Die Versorgung erfolgt durch folgende Anbieter:

Wasser: Stadt Niederstotzingen

Gas: Stadtwerke Ulm

Strom: Stadtwerke Ulm

Fernmeldenetz: Telekom / Vodafone

Westlich des Plangebietes, im unbebauten Bereich zwischen Nieder- und Oberstotzingen, verläuft im Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet, eine 110 kV – Hochspannungs-Freileitung.

## 3.7 Naturraum

Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze, in Weiterführung des Starenweges und des Siebenbürgenweges verläuft ein Grasweg, der bei trockenem Wetter von Fußgängern genutzt werden kann. Entlang des nördlichen Abschnittes wird der Weg von einer geschlossenen Reihe mit sieben Obst- und zwei Walnussbäumen gesäumt. Etwas weiter östlich stehen zwei weitere einzelne Obstbäume. (Gesamtgröße des Flurstückes mit Baumbestand: ca. 1.400 $m^2$).

Blick von Osten in Richtung Oberstotzigen

Da der Bebauungsplan den Kriterien für das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB entspricht, wird kein Umweltbericht erstellt. Es sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenumwidmung und geplante Bebauung vorgeschrieben.

Für die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm beauftragt. Die Ergebnisse liegen im “Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 BNatSchG“ vor. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass *“Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt werden. Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich.“*

### 3.7.1 Biotope, FFH- und Natura 2000 Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope, FFH-, Vogelschutz- oder Natura 2000 Gebiete.

## 3.8 Immissionsvorbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Nutzungen, von denen schädliche Emissionen ausgehen. Auch ist das Gebiet nur von gering belasteten Erschließungsstraßen der umliegenden Wohngebiete umgeben.

Ca. 190 m in südlicher Richtung befindet sich ein Metallbearbeitungsbetrieb. Für die südliche Erweiterung des Betriebes wurde 2012 der vorhabenbezogene B-Plan GE “Höhe“ erarbeitet. Die zulässigen Lärmemissionen sind auf das östlich gelegene Wohngebiet “Höhe“ (WA), das mit nur 100 m Entfernung deutlich näher liegt, abgestimmt. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

Ca. 430 m in südlicher Richtung befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb. Auch hier ist der Abstand zu den bestehenden Wohngebieten deutlich geringer als zum Plangebiet. Die Windrichtungsverteilung für Niederstotzingen weist aus der relevanten Richtung (süd-südost) ein Minimum auf. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet werden nicht erwartet.

## 3.9 Denkmalschutz

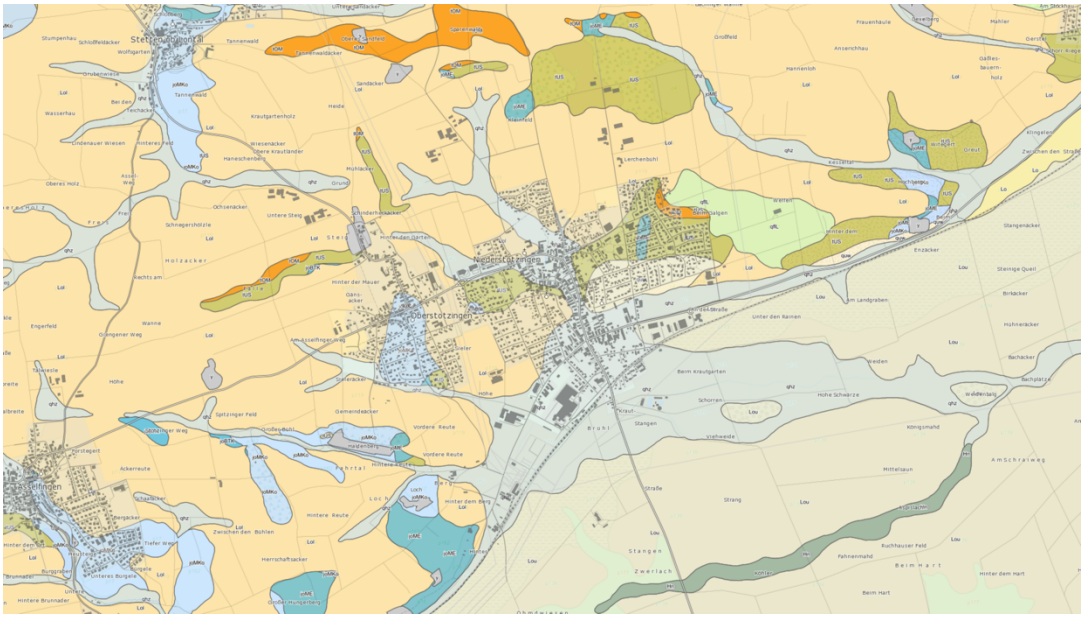
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler gemäß §2 Denkmalschutzgesetz BW.

Auch sind keine archäologisch bedeutsamen Funde bekannt.

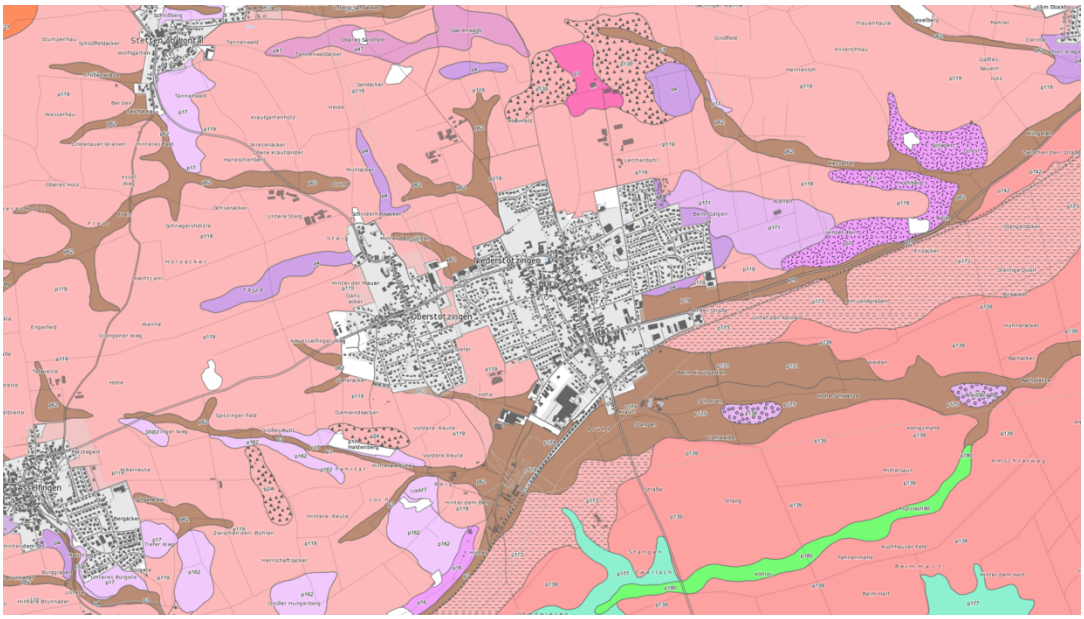
## 3.10 Geologie

Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zeigt für die geologischen Einheiten im Plangebiet Lösslehme an. Als bodenkundliche Einheit dominiert Parabraunerde.

Das Ingenieurbüro Bausch, Holzmaden, wurde mit dem Bodengrundgutachten beauftragt. Dieses wird insbesondere für die Erschießungsmaßnahmen von Bedeutung sein.



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Geologische Einheiten, Stand 12.06.2022

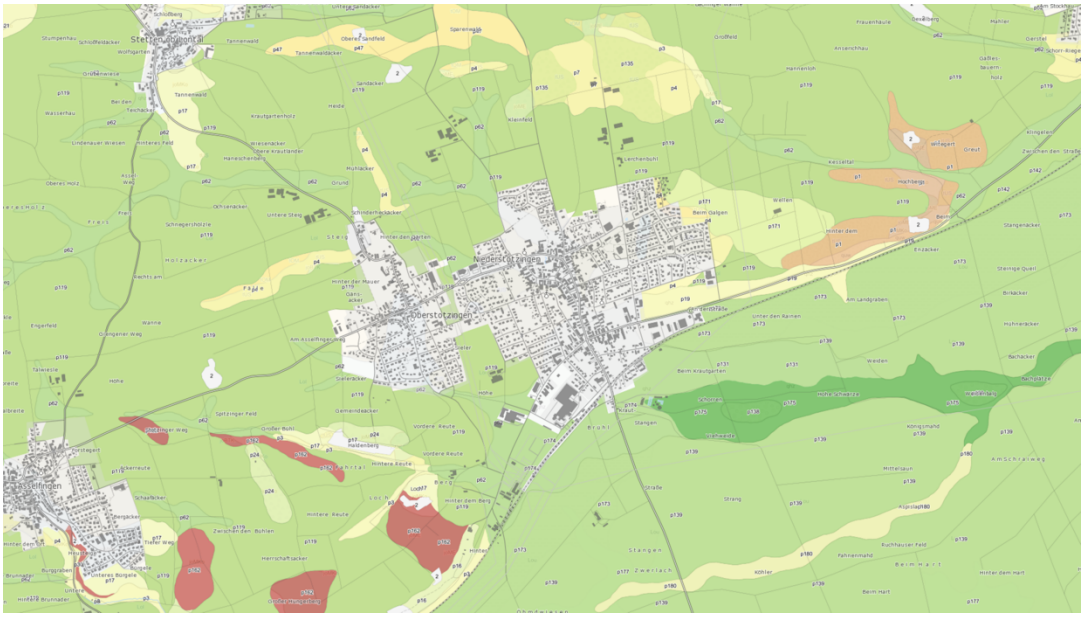


Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenkundliche Einheiten, Stand 12.06.2022

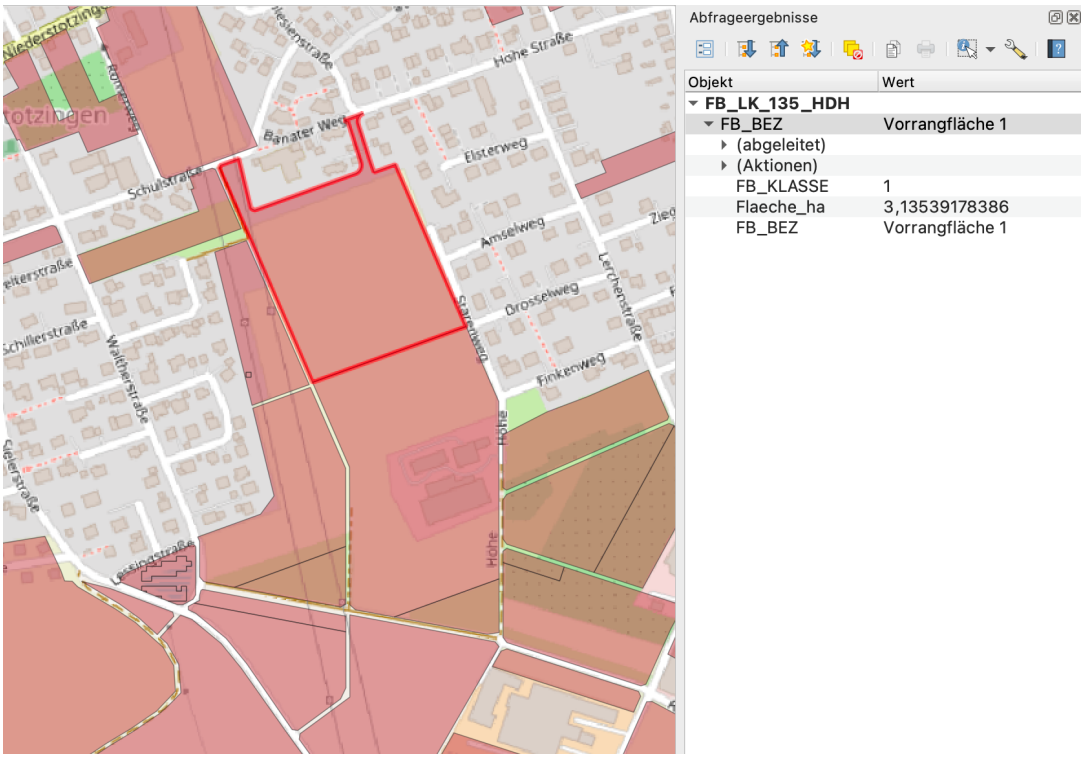
### 3.10.1 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

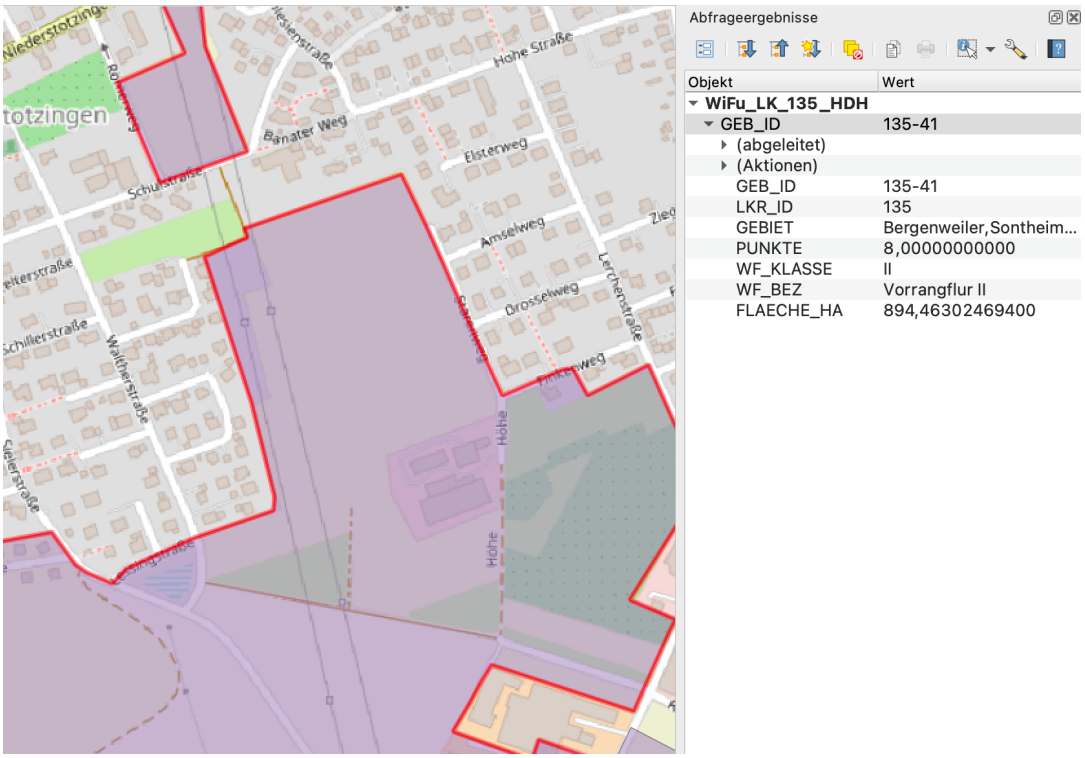
## 3.11 Landwirtschaft



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Stand 12.06.2022




Auszug Flächenbilanzkarte LEL, Stand Nov. 2022




Auszug Wirtschaftsfunktionskarte LEL, Stand Nov. 2022

Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verzeichnet für das Plangebiet eine hohe Bodenfruchtbarkeit. Die Flächenbilanzkarte der LEL weist die Fläche als Vorrangflur I, die Wirtschaftsfunktionskarte als Vorrangflur II aus. Da die Böden nahezu im gesamten Außenbereich um Nieder- und Oberstotzingen von ähnlich guter Qualität sind, ist der gewählte Standort für das Plangebiet diesbezüglich nicht schlechter zu bewerten als etwaige Alternativstandorte. Lediglich im Osten sind Böden mit etwas niedrigerer Flächenbilanz (überwiegend Vorrangflur II) vorzufinden. Da ein Teil dieser Flächen direkt an der L1170 und der Bahnlinie Ulm – Heidenheim liegt und sich weiter nördlich mehrere Bodendenkmale innerhalb landwirtschaftlicher Flächen befinden, scheidet dieser Bereich für Bebauung aus und wurde deshalb im Flächennutzungsplan nicht in Betracht gezogen.

Der BP “Höhe II“ liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaufläche “q“ und wird somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächenauswahl wird im FNP u. a. damit begründet, dass die landwirtschaftlichen Flächen durch die zentrale Lage, umringt von Wohnbebauung, in ihrer Bewirtschaftbarkeit und Erreichbarkeit bereits eingeschränkt sind.

Im geplanten Wohngebiet sollen ein Pflegeheim und sowie “Betreutes Wohnen“ realisiert werden. Die zukünftigen Bewohner werden überwiegend über kein eigenes Fahrzeug verfügen und auf eine fußläufige Erreichbarkeit, der in der Regel ortskernnahen infrastrukturellen Einrichtungen, angewiesen sein. Die Grundstücke, die unter diesem Aspekt in Frage kämen, sind in der Flächenbilanzkarte – wie das Plangebiet – durchgängig als Vorrangflur I und in der Wirtschaftsfunktionskarte als Vorrangflur II ausgewiesen.

Die Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen waren zum Verkauf bereit. Es kommt zu keiner Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Landwirte durch den Wegfall der Flächen.

### 3.12 Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete

Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (WSZ III) für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16.04.2015 (GBl. S. 290).

Das Plangebiet liegt gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW in keinem von Hochwasser gefährdeten Bereich. Der “Schwärzegraben“, als nächstgelegener Wasserlauf, liegt knapp 500 m in südöstlicher Richtung und fast 25 m tiefer als das geplante Wohngebiet.

Dank der Lage des Plangebietes, knapp unterhalb einer Hangkuppe und mit einem leichten Gefälle von 2,5% in Richtung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, ist nicht mit einer signifikanten Menge zufließenden Hangwassers aus den umgebenden Bereichen zu rechnen.

Fließpfadkarten oder weitergehende Erhebungen und Informationen zum Thema “Starkregenereignisse“ liegen für das Gemeindegebiet Niederstotzingen nicht vor.

## 4. Standortbewertung und -alternativprüfung

### 4.1 Standortbewertung

Das Plangebiet wurde innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in den angrenzenden Gebieten, bezüglich Lage, Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Infrastruktur, Naturraum, Immissionen, Denkmalschutz, Geologie und Landwirtschaft untersucht und bewertet. Es wurden keine Kriterien vorgefunden, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplätzen für Wohngebäude. Der Schwerpunkt soll hierbei auf Wohnräume für ältere oder pflegebedürftige Personen liegen. Der Standort, umgeben von ruhigen Wohngebieten auf der einen und freier Landschaft auf der anderen Seite, fernab von stark befahrenen Erschließungsstraßen, aber mit guter fußläufiger Vernetzung zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, ist ideal für diese Nutzung geeignet.

Das Gelände ist nur sehr flach geneigt und bringt somit keine Einschränkungen für gehbehinderte oder auf einen Rollstuhl angewiesene Personen mit sich.

Es ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude mit betreuten Wohnungen sowie die Plätze im Pflegeheim selber, mit nur wenig Verkehrsaufkommen verbunden sind, so dass die zuführenden Erschließungsstraßen nicht übermäßig zusätzlich belastet werden.

## 4.2 Standortalternativprüfung

Das Plangebiet liegt vollständig in einer für Wohnen vorgesehenen Fläche im Flächennutzungsplan. Die Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete wurde auch in diesen B-Plänen berücksichtigt bzw. vorgesehen, indem die Erweiterung der Erschließung geplant und durch einen entsprechenden Ausbau gesichert wurde.

Eine Auseinandersetzung mit etwaigen Alternativstandorten hat bereits im Flächennutzungsplanverfahren stattgefunden.

Im Flächennutzungsplan 2025 des GVV Sontheim-Niederstotzingen ist die dargestellte Fläche für Wohnnutzung die einzige vorgesehene Entwicklungsfläche für Wohnen im Bereich Nieder- und Oberstotzingen. Lediglich im Teilort Stetten ist noch eine weitere kleine Fläche dargestellt, die aber bereits überplant ist (BP “Büschelesfeld II“, 2020) und bebaut wird.

Die Grundstücke im Plangebiet sind alle im Eigentum der Stadt Niederstotzingen.

# 5. Städtebauliche Planung

## 5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Schaffung dringend benötigter Bauflächen für Wohnnutzung. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Personen in ruhiger Umgebung, aber mit guter infrastruktureller Anbindung.

Für die städtebauliche Planung sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen, ortszentrumnahen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnformen;
- Räumliche Einfügung eines mehrgeschossigen Pflegeheimes und eines Seniorenwohnheimes mit Besucherparkplatz in das bestehende und neue Wohnumfeld;
- Förderung und Forderung verdichteter Wohnformen, energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung;
- Ausformung eines durchgrünten Siedlungsrandes als Übergang zum Ortsteil Oberstotzingen.

## 5.2 Bebauungskonzept

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich für Wohnen umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha, die innerhalb neun landwirtschaftlich genutzter Flurstücke liegt. Diese Acker- und Wiesenflächen gehören unterschiedlichen Eigentümern, die zum aktuellen Zeitpunkt nicht alle bereit zum Verkauf sind. Da die Stadt Niederstotzingen ohnehin eine bedarfsangepasste Neuausweisung von Bauland anstrebt, soll die vorgesehene Wohnbebauung in zwei bis drei Bauabschnitten realisiert werden.

Um dennoch eine wirtschaftliche Aufteilung und Erschließung der Gesamtfläche zu erreichen und um Entscheidungen zu vermeiden, die sich bei späterer Weiterführung des Wohngebietes, als hinderlich erweisen könnten, wurde im

Vorentwurfsstadium die Erschließung der gesamten Fläche untersucht. Langfristig soll das Gebiet an drei Stellen an das vorhandene Straßennetz anschließen und das neue Wohngebiet mit den gewachsenen Strukturen verbinden.

Das Wohngebiet “Höhe II“ ist als Weiterführung der bestehenden Wohngebiete “Höhe“ und “Nördlich der Hohe Straße“ konzipiert. Anders als bisher sollen aber in Zukunft mehr unterschiedliche Wohnformen mit einem erhöhten Anteil an Geschosswohnungsbau realisiert werden, um sparsamer mit dem vorhandenen Grund und Boden umzugehen und die angestrebte Einwohnerdichte von 45 EW/ha zu erreichen oder wenn möglich zu überschreiten.

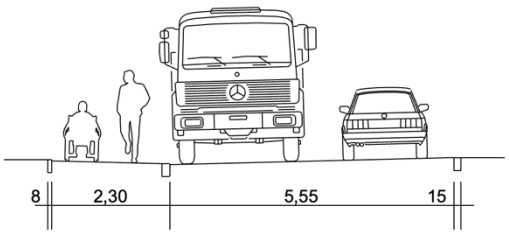
Vorentwurf, bloss architektur, Stand Juni 2022

Vorgesehen ist eine Mischung aus privaten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Für den Geschosswohnungsbau hat bereits ein Investor Interesse angemeldet. Er möchte 2-Zimmer-Wohnungen für Senioren anbieten. Das Konzept umfasst auch ein optional dazu buchbares Betreuungsangebot. Diese Nutzung wirkt sich positiv auf das Plangebiet aber auch auf die umgebende Bebauung aus. Sie bietet auch für ältere Bewohner aus der Umgebung die Möglichkeit, ihr “zu groß gewordenes“ Einfamilienhaus gegen eine Wohnung im selben Wohnumfeld zu tauschen. Idealerweise können die frei gewordenen Einfamilienhäuser dann wieder Wohnraum für junge Familien bieten. Positiv kann auch gewertet werden, dass die geplanten Seniorenwohnungen in der Regel mit weniger zusätzlichem Verkehr einhergehen, als dies vergleichsweise bei Familien der Fall ist, die oft mehrere Autos benötigen und diese auch mehrfach am Tag nutzen.

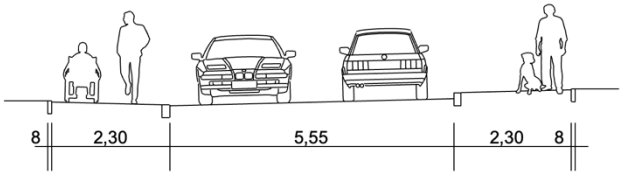
Neben der privaten Wohnnutzung möchte die Stadt Niederstotzingen den Bau eines neuen Pflegeheimes ermöglichen. Der Standort am ruhigen Ortsrand von Niederstotzingen bietet sich ideal für diese Nutzung an. Auch können Synergien zwischen dem Seniorenwohnheim und dem Pflegeheim genutzt werden. Sogar ein Wohnortwechsel zwischen beiden Angeboten ist bei Bedarf denkbar und ermöglicht es den Bewohnern langfristig in der vertrauten Umgebung zu bleiben.

Das Pflegeheim und ggf. auch das Seniorenwohnheim sind als dreigeschossige Flachdachbauten vorgesehen. Die Gebäude werden in dieser baulichen Form eine Neuheit in der bisherigen Umgebungsbebauung darstellen. Der Gebäudetypus spiegelt aber auch die Besonderheit der Nutzung wider und ergibt sich aus der wirtschaftlichen Unterbringung der notwendigen Funktionen. Die Positionierung der Gebäude erfolgt auf großen Grundstücken im westlichen Bereich des neuen Wohngebietes, mit mindestens 15 m Abstand zur restlichen Bebauung und jeweils eingebettet in durchgrünte Freiflächen.

Um einen gestaffelten Übergang zwischen den umliegenden 1 ½- bis 2-geschossigen Gebäuden und den neuen dreigeschossigen Flachdachbauten zu erzielen, müssen die dazwischen liegenden Einfamilienhäuser zwingend mit zwei Geschossen ausgeführt werden.



SIEBENBÜRGENWEG / WEG A



SIEBENBÜRGENWEG

Neben den optischen Aspekten steht mit der verbindlichen Zweigeschossigkeit aber vor allem die Umsetzung kompakter und damit energetisch optimierter Baukörper im Vordergrund. Mit den ebenfalls vorgeschriebenen flachen oder flach geneigten Dächern ergeben sich Wohngebäude auf geringer Grundfläche und mit einem optimierten A/V-Verhältnis. Auf dieses Konzept abgestimmt, wurden der Bereich WA 1 in Grundstücke mit um die 500 $m^2$ unterteilt.

Mit der geplanten Nutzung ist im Plangebiet von einer Einwohnerdichte von voraussichtlich 59 EW/ha auszugehen.

## 5.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet grenzt an der nördlichen Gebietsgrenze an das ausgebaute “stumpfe“ Ende des Siebenbürgenwegs an. Ursprünglich war hier eine Weiterführung des Weges Richtung Westen zur Erschließung nördlich angrenzender Baugrundstücke vorgesehen. Durch den Bau eines größeren Pflegeheimes in diesem Bereich entfiel die Notwendigkeit der Weiterführung in diese Richtung.

Mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes “Höhe II“ soll der Siebenbürgenweg in südlicher Richtung weitergeführt werden und langfristig, nach Realisierung weiterer zwei Bauabschnitte, an den Drosselweg angebunden werden. Im ersten Bauabschnitt wird über eine zusätzliche Querstraße der Anschluss an den Staren- und den Amselweg ermöglicht und damit die Verbindung zu den östlich gelegenen Wohngebieten geschaffen. Das nördliche Ende des Starenweges ist bereits zur

Erschließung des Gebäudes Amselweg 10 ausgebaut. In Zukunft sollen über diese Zuwegung noch zwei weitere Einfamilienhausgrundstücke angefahren werden.

Die Fahrbahn ist mit 5,55 m (zuzügl. Bordstein) konzipiert. Dies entspricht ihrer Funktion als Sammelstraße / Wohnstraße im Gebiet und macht eine Überfahrbarkeit der Gehwege bei der Begegnung LKW /LKW nicht notwendig.

Zusätzlich zu den o.g. Erschließungsstraßen, soll der vorhandene Wirtschaftsweg (abgehend von der Schulstraße) auf einer Strecke von 90 m in einer Breite von ca. 4,30 m befestigt und weitere 40 m Richtung Osten verlängert werden. Diese Verbindung ist ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen und ermöglicht es diesen auf kurzem Weg und abseits der Verkehrsstraßen zwischen Nieder- und Oberstotzingen zu verkehren, den neu angelegten (bzw. versetzten) Spielplatz zu erreichen oder von dort auf den weiterführenden Wirtschaftswegen spazieren zu gehen. Um unerwünschten PKW-Verkehr auszuschließen, könnte der Weg ab der westlichen Geltungsbereichsgrenze über einen abschließbaren Poller für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden, falls der Weg widerrechtlich von Anliegern mit dem Pkw genutzt wird. Bei Bedarf ist aber die Befahrbarkeit für Feuerwehr oder Krankenwagen möglich.

Das Erschließungskonzept für Fußgänger ist in erster Linie an den Bedürfnissen der Bewohner des Senioren- und des Pflegeheimes orientiert. Hier muss mit einer erhöhten Zahl an mobilitätseingeschränkten Personen gerechnet werden. Die Gehwege sind in einer Breite von knapp 2,40 m vorgesehen, so dass auch zwei Personen mit Rollstuhl oder Rollator bequem aneinander vorbeikommen. Wo sinnvoll und notwendig wird der Gehweg beidseitig der Fahrbahn ausgebaut. Sich wiederholende Aufweitungen der Gehwege ermöglichen das Zusammenstehen mehrerer Personen.

Konkrete Fußgängerübergänge sind im Plangebiet nicht geplant. Es ist aber davon auszugehen, dass die meisten Überquerungen zwischen dem Pflegeheim und dem Seniorenwohnheim stattfinden werden. Hier wird verstärkt auf die Sicherheit der Fußgänger eingegangen und der Kurvenbereich von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freigehalten, um die freie Sicht von Norden kommender Fahrzeuge auf diesen Bereich zu gewährleisten.

Ebenfalls unter Berücksichtigung dieses erhöhten Sicherheitsaspektes wurden die Festsetzungen für den ruhenden Verkehr konzipiert. Der Mitarbeiter- und Besucherparkplatz des Pflegeheimes wird auf einer abgegrenzten Fläche realisiert und dessen Erschließung unabhängig von der fußläufigen Erreichbarkeit des Gebäudes angeordnet. Auch die privaten Stellplätze des Seniorenwohnheimes sind ausschließlich auf einer dafür vorgesehenen Fläche zulässig, um zu erzwingen, dass die Bewohner vorwärts auf das Grundstück ein- und wieder ausfahren. Auf den privaten Grundstücken ist diese Zielgebung nicht umsetzbar, mit entsprechenden Abständen der Garagen und Carports zur Fahrbahn soll aber auch hier ein freies Sichtfelder gewährleistet werden.

Ergänzt wird das Angebot um vier öffentliche Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes, die das Parken auf der Fahrbahn vermeidbar machen.

## 5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Anschluss des geplanten Mischwassernetzes an das bestehende Kanalnetz der Stadt Niederstotzingen erfolgt im Amselweg. Von dort gelangt das Mischwasser aus dem Baugebiet über das vorhandene Kanalnetz und div. Regenwasserbehandlungsanlagen zur Kläranlage Niederstotzingen. Im Baugebiet wird ein neuer Mischwasserkanal mit einer Länge von ca. 185 m neu gebaut, über welchen sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser der privaten und der öffentlichen Flächen, das nicht vor Ort zur Versickerung gebracht werden konnte, entwässert.

Wasserversorgung

Das Baugebietes wird über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadt Niederstotzingen mit Trink- und Löschwasser versorgt. Durch Anschlüsse an Bestandsleitungen wird eine Ringleitung mit einer entsprechend redundanten Versorgung hergestellt. Die Hausanschlüsse werden von den neu zu bauenden Wasserschächten in der Straße aus versorgt (WN-System). In den Schächten befinden sich in der Regel auch Hydranten zur Entnahme von Löschwasser im Brandfall.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes kann über das bestehende Netz und über Anschlüsse am Siebenbürgenweg und am Amselweg mit Strom versorgt werden. Am westlichen Ende des Baugebietes ist, direkt im Anschluss an den Rad- und Fußweg eine zusätzliche Trafostation vorgesehen.

Gasversorgung

Das Gebiet könnte vom Siebenbürgenweg und vom Amselweg aus an ein überörtliches Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Ob die Versorgung mit Gas überhaupt noch relevant ist, wird bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gasversorgungsunternehmen geklärt.

Telekommunikation

Das Baugebiet kann von mehreren Telekommunikationsanbietern versorgt werden. In unmittelbarer Nähe finden sich Anschlussmöglichkeiten der Telekom und der Vodafone. Die Stadt Niederstotzingen wird das Gebiet voraussichtlich auch mit Microrohren zur Versorgung mit Glasfaserkabel erschließen. Wie das Gebiet letztendlich mit Telekommunikationsdiensten versorgt wird, muss der Wettbewerb bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten noch klären.

## 5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB erfüllt, müssen für das Plangebiet keine Ausgleichsflächen angelegt werden. Aus Gründen der Ökologie, der Wohnqualität im Baugebiet sowie der gestalterischen Einfügung ins Landschaftsbild werden dennoch zahlreiche

Maßnahmen auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes über Festsetzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken umgesetzt.

Das Plangebiet wird bisher fast vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, stehen auf dem Flurstück Nr. 467 eine Reihe von Obstbäumen sowie zwei Walnussbäume. Erschließung und Grundstückszuschnitte des neuen Wohngebietes wurden so geplant, dass möglichst viele der Bäume erhalten bleiben können. Neben der Bewahrung natürlicher Lebensräume für Vögel und Insekten ist auch die positive Wirkung dieser stattlichen Bäume auf die Wohnqualität sowie die Einfügung der neuen Nutzungen in den Bestand Teil des Entwurfskonzeptes.

Vier der Obstbäume werden zukünftig den Abschluss des zum Pflegeheim gehörigen Parkplatzes bilden und diesen gegenüber der Nutzung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück abschirmen. Drei weitere Obstbäume werden zukünftig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche liegen, auf der auch ein Spielplatz vorgesehen ist. Der Erhalt der Bäume, deren Pflege und irgendwann ggf. auch notwendig werdende Ersatzpflanzungen werden über eine Pflanzbindung verbindlich geregelt.

Die Baugrundstücke sowie die vorgesehenen Baufenster wurden im Städtebaulichen Entwurf so konzipiert und angelegt, dass möglichst zusammenhängende unbebaute Freiräume verbleiben. Die in der Summe entstehenden Grünflächen haben eine höhere ökologische Wertigkeit und steigern die Wohnqualität im gesamten Baugebiet. Verpflichtende Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sichern deren intensive Durchgrünung.

Über ein gezieltes Pflanzgebot auf dem Pflegeheim-Grundstück, wird entlang der Geltungsbereichsgrenze die Eingrünung des Baugebietes umgesetzt und ein Ortsrand gestaltet, der sich in die umgebende Landschaft einfügt.

Straßenbegleitende Bäume tragen zur Aufenthaltsqualität im Straßenraum bei.

## 5.6 Klimaschutzkonzept

Trotz immer wieder umgesetzter Projekte zur Nachverdichtung oder Nachnutzung in Bestandsgebäuden besteht in Niederstotzingen weiterhin hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Ausweisung von Baugrundstücken im Außenbereich kann momentan noch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Umso wichtiger wird deshalb der verantwortungsvolle Umgang mit dem wertvollen Grund und Boden.

Die Umsetzung des Baugebietes “Höhe II“ erfolgt in bedarfsorientierten Bauabschnitten und mit einer deutlich höheren Einwohnerdichte als in den umliegenden Baugebieten. Diese lässt sich am effektivsten mit Eigentums- oder Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau umsetzen. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist bei jungen Familien im ländlichen Raum aber leider noch relativ verhalten. Angebote für Senioren sind dafür umso gefragter. Ältere Mitbürger erhalten mit den Angeboten des Pflegeheimes und des Seniorenwohnheimes die Möglichkeit innerhalb ihrer gewohnten Umgebung umzuziehen und ihr Einfamilienhaus ihren Kindern oder einer anderen jungen Familie zu übergeben. Dies trägt letztendlich auch zu einer “Verjüngung“ der umliegenden älteren Wohngebiete bei.

Die verbleibende Fläche ist für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen von durchschnittlich 500 $m^2$ sind deutlich kleiner als die der umliegenden Wohngebiete, aber immer noch groß genug, um eine gegenseitige Verschattung der Gebäude auszuschließen. Hierfür wurde durchgehend auf einen Zuschnitt der Grundstücke geachtet, der eine Hauptausdehnung in Nord-Süd-Richtung aufweist. Die verbindliche Ausrichtung der Wohngebäude auf dem Grundstück unterstützt die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie.

In Anbetracht der schmalen Grundstückszuschnitte empfiehlt sich eine kompakte Gebäudeform mit zwei Vollgeschossen, die ein optimales A/V-Verhältnis (Verhältnis zwischen Fassadenfläche und zu beheizendem Luftvolumen) aufweist. Da sich diese zweigeschossigen Gebäude in direkter Nachbarschaft zu den dreigeschossigen Bauten des Pflege- und des Seniorenwohnheimes auch deutlich besser in das Wohngebiet einfügen, wird diese energetisch optimierte Gebäudeform im B-Plan “Höhe II“ nicht nur ermöglicht, sondern über die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich gefordert.

Ziel all dieser Festsetzungen ist die Umsetzung von Wohngebäuden, die bereits auf Grund ihrer Lage, Orientierung zur Sonne sowie ihrer kompakten Außenhülle einen möglichst geringen Energiebedarf generieren. Darüber hinaus haben die Bauherren noch die Möglichkeit ihr Wohnhaus mit Hilfe baulicher oder technischer Maßnahmen zu optimieren oder sogar energieautark zu gestalten.

Verschattung am 21.03./21.09., 12:00 Uhr, bloss architektur

## 6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet “Höhe II“ soll in erster Linie dazu beitragen den hohen Bedarf an Wohnungen zu decken. Mit dem Pflege- und dem Seniorenwohnheim werden hierbei vor allem Wohnungen für ältere Personen geschaffen. Da in beiden Einrichtungen das selbstständige Wohnen im Vordergrund steht und ergänzende Betreuungs-

, Unterstützungs- und/oder Pflegeangebote optional und nach Bedarf dazu gebucht werden können, sind auch diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die sonst gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da hier die besonderen Bedürfnisse älterer Bewohner im Vordergrund stehen und etwaige Konflikte mit anderen Nutzungen vermieden werden sollen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

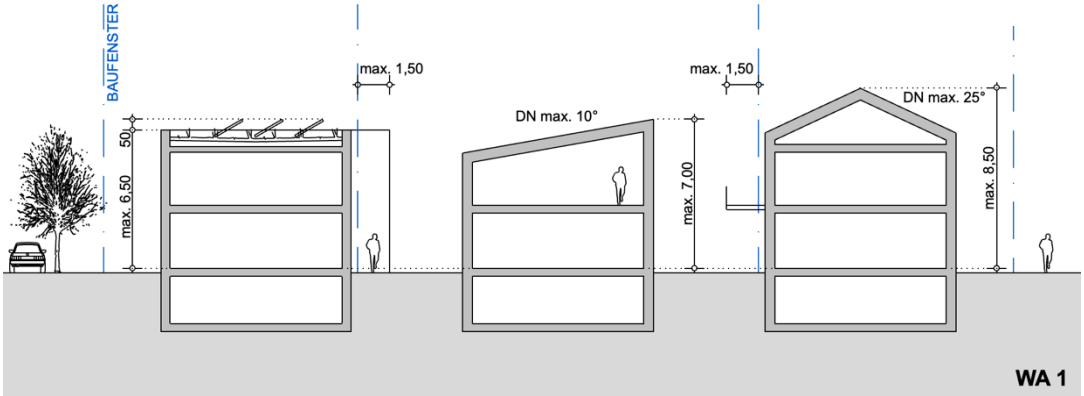
### 6.2.1 Grundflächenzahl

Die unverbindliche Grundstücksteilung im Plangebiet wurde entsprechend der bereits bekannten (Pflegeheim u. Seniorenwohnheim) sowie der erwünschten (Einfamilienhäuser) Nutzungen vorgenommen und die Grundstücksgrößen auf den zu erwartenden Bedarf abgestimmt. Die gewählte GRZ übersteigt hierbei nicht die Orientierungswerte der BauNVO. Dies entspricht der ländlichen Lage und sichert eine verträgliche Einfügung in die eher “locker“ bebauten Wohngebiete der näheren Umgebung.

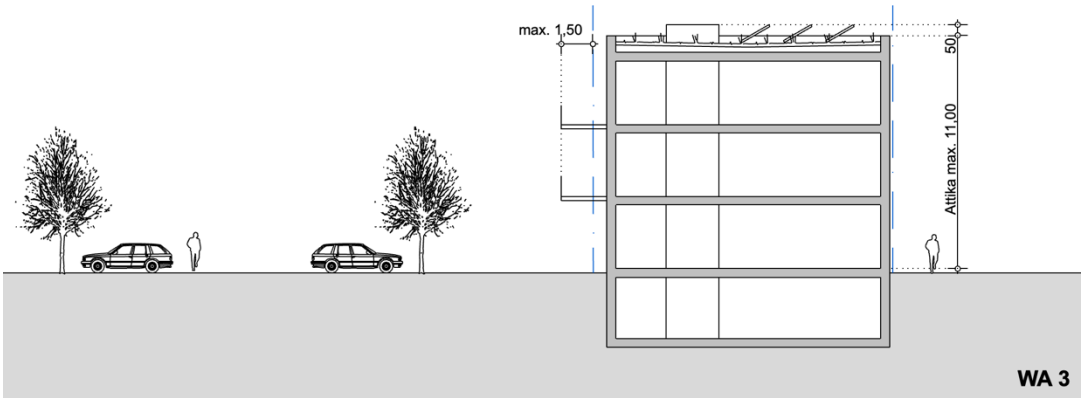
### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet werden zwei Nutzungen entstehen, die auf Grund der Vielzahl an Wohnungen, mit drei Geschossen ausgeführt werden sollen. Die dafür vorgesehenen Grundstücke wurden auf diese Gebäudekubatur abgestimmt und die Baufenster mit entsprechenden Abständen zu den Nachbargebäuden vorgesehen. Die daraus resultierende erhöhte Einwohnerdichte im Baugebiet ist erwünscht und sollte nicht mehr unterschritten werden.

Zwischen den geplanten 3-geschossigen Bauten des Pflegeheims und des Seniorenwohnheimes und den 1 ½ - bis 2-geschossigen Wohnbauten nördlich und östlich des Plangebietes sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Um den Übergang harmonisch zu gestalten und um möglichst sparsam mit dem wertvollen Grund und Boden umzugehen, sind Bungalows mit nur einem Vollgeschoss nicht erwünscht. Ziel ist es, die Wohnfläche auf zwei Ebenen zu verteilen. Diese energetisch optimierte Gebäudeform minimiert die Versiegelung des Bodens und erhöht die Wohnqualität durch den Erhalt großer, unversiegelter Gartenflächen. Diese Zielsetzung wird mit einer Kombination aus zwingender Anzahl an Vollgeschossen sowie maximaler First- bzw. Attikahöhe umgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen sind jeweils auf die erwartete Nutzung abgestimmt.




Zulässige Gebäudehöhen WA 1, bloss architektur




Zulässige Gebäudehöhen WA 3, bloss architektur

### 6.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Um eine eindeutige Beurteilung der Einhaltung der festgesetzte First- und Attikahöhen zu sichern, werden die Bezugspunkte mit der festgesetzten Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses gewählt.

Die zulässige Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe orientiert sich am geplanten Straßenverlauf, um eine dem Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Von der festgesetzten EFH darf geringfügig nach oben und unten abgewichen werden, um eine gewisse Flexibilität bei der Erschließung der Gebäude zu ermöglichen.

Die zulässige Höhe der Gebäude bezieht sich auch bei Ausführung einer Abweichung auf die festgesetzte EFH, da die absolute Gebäudehöhe, aus Gründen der Verschattung, nicht überschritten werden soll.

## 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

### 6.3.1 Bauweise

Das Baugebiet “Höhe II“ ist für unterschiedliche Wohngebäude in offener Bauweise konzipiert. Dies entspricht der üblichen Bebauung in Niederstotzingen. Die

individuell bebaubaren Grundstücke mit Gartenanteilen sind überwiegend für Einzelhäuser konzipiert, können aber bei einer geänderten Grundstücksaufteilung auch als Doppel- oder Reihenhaus ausgeführt werden.

### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster wurden in Abmessung und Lage so gewählt, dass es im Winter zu einer möglichst geringen Verschattung der Gebäude untereinander kommt. Insbesondere die passive Sonnenenergienutzung durch die verglasten Fassadenanteile ist so uneingeschränkt gesichert.

Da die Verschattung in erster Linie durch das Dach des Hauptbaukörpers verursacht wird, ist die Überschreitung des Baufensters mit untergeordneten Bauteilen möglich.

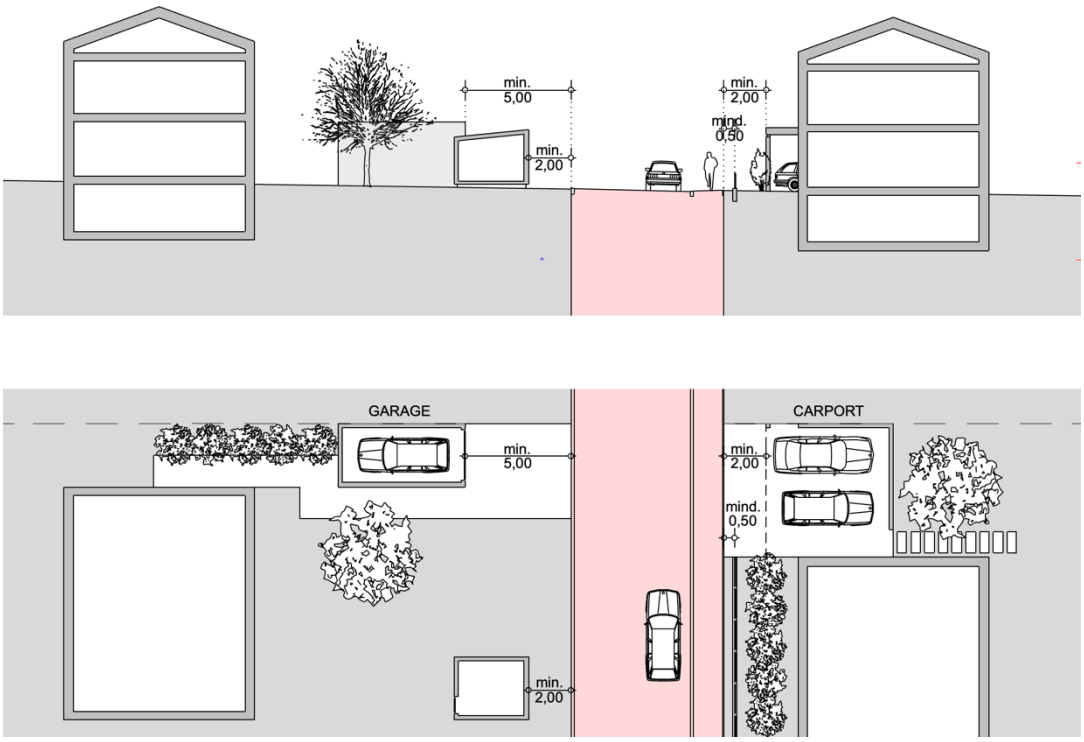
Durch die eingeschränkten Baufenster wird auch erreicht, dass die nicht überbauten Gärten in ihrer Summe zusammenhängende Freiflächen ergeben, die eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen und zu einer hohen Wohnqualität im Baugebiet beitragen.

Der Abstand der Baufenster zu den Verkehrsflächen wurde so festgelegt, dass auch während der Bauphase, eine Gefährdung des Straßenbaukörpers durch Aushubarbeiten etc. vermieden wird.

### 6.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im üblichen Umfang sind auf dem gesamten Grundstück möglich und werden letztlich nur über die zulässige GRZ begrenzt. Mit Gebäuden muss zu öffentlichen Verkehrsflächen allerdings ein Abstand von mind. 2,00 m eingehalten werden. Dadurch wird verhindert, dass das Straßenbauwerk durch zu nah ausgeführte Bauarbeiten beschädigt wird.

Auf der Fläche mit dem Pflanzgebot 1, die die Aufgabe der Eingrünung des großen Pflegeheimes übernimmt, sind ausschließlich Einfriedungen zulässig.




Abstand zu Verkehrsflächen, bloss architektur

### 6.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der einen besonderen Augenmerk auf die energetisch optimierte Gebäudeausrichtung legt. Ziel ist eine möglichst umfangreiche passive und aktive Sonnenenergienutzung der zukünftigen Gebäude. Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist auf dieses Konzept abgestimmt und zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung zwingend einzuhalten.

## 6.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen im Baugebiet erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Während auf den Einfamilienhaus-Grundstücken der Bedarf an privaten Stellplätzen gedeckt werden muss, benötigt das Pflegeheim Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher. Sowohl beim Pflegeheim als auch beim Seniorenwohnheim kommt es auf Grund der Vielzahl an Wohnungen zu einer Konzentration von Stellplätzen, die aber explizit bei diesen Nutzungen, sichere Fußwegeverbindungen nicht gefährden sollen. Deshalb sind für diese zwei Grundstücke abgegrenzte Bereiche vorgesehen, deren Zufahrten bezüglich Lage und Sichtfelder auf das Erschießungskonzept abgestimmt sind.

Auf den restlichen Grundstücken sind Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten auf dem gesamten Grundstück zugelassen.

Der Mindestabstand von 2,00 m von Carports und den Seitenwänden von Garagen ist dem Schutz des Straßenbaukörpers geschuldet. Die Zufahrt zu geschlossenen

Garagen von 5,00 m verhindert, dass Autos während des Auf- oder Zumachens des Garagentores auf der Fahrbahn oder dem Gehweg abgestellt werden.

## 6.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Im Plangebiet sind keine baulichen Fußgängerübergänge geplant. Es ist aber davon auszugehen, dass insbesondere die Bewohner des Pflegeheimes und des Seniorenwohnheimes den Siebenbürgenweg auf Höhe der zwei Einrichtungen queren werden. Es muss hier deshalb vermehrt mit mobilitätseingeschränkten Fußgänger gerechnet werden. Um diese Stelle im Umkreis von 30 m (im Bereich des Pflegeheimes ist “Tempo 30“ vorgesehen.) für Kfz-Fahrer gut einsichtig zu belassen, wird die Bebauung und Bepflanzung auf einem Teil eines privaten Grundstückes derart beschränkt, dass das notwendige Sichtfeld von 30 m im relevanten Bereich zwischen 0,80 und 2,50 m (gemäß RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder) Höhe, dauerhaft freigehalten wird.

## 6.6 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

Durch diese Festsetzung wird die Erschliessungsstraße mit allen erforderlichen Stützbauwerken gesichert.

Die notwendige Fläche für die Stützbauwerke wird über die Angabe der Tiefe und Breite ab Oberkante bzw. Hinterkante Bordstein angegeben.

## 6.7 Öffentliche Grünflächen

### 6.7.1 Öffentliche Grünfläche “Spielplatz“

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Da diese Fläche langfristig umgenutzt werden soll und um den Spielplatz näher an das neu entstehende Baugebiet heran zu bringen, ist westlich des Pflegeheim-Parkplatzes ein neuer Spielplatz vorgesehen.

Innerhalb dieser Fläche sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die dieser Nutzung dienen.

### 6.7.2 Öffentliche Grünfläche “Blumenwiese – temporär“

Mit dem Bebauungsplan “Höhe II“ wird der erste Abschnitt eines insgesamt etwa doppelt so großen Wohngebietes umgesetzt. Um die Erschließung zu gegebener Zeit sinnvoll fortsetzen zu können, wurde ein konzeptioneller Vorentwurf für die gesamte zu bebauende Fläche (gemäß Flächennutzungsplan) erstellt. Dieser hat aufgezeigt, dass bei einer sinnvollen Aufteilung der Flurstücke, der Verbleib einer Restfläche in diesem ersten Bauabschnitt nicht zu vermeiden ist. Dieser wird vorerst als Blumenwiese angelegt, bei einer Fortführung des Baugebietes aber Teil zukünftiger Baugrundstücke.

## 6.8 Private Grünfläche

Im Geltungsbereich stehen sieben großkronige Obstbäume, die erhalten bleiben sollen. Die geschlossene Baumreihe bietet wertvollen Lebensraum für Vögel und Insekten und wird maßgeblich dazu beitragen, den geplanten Parkplatz verträglich

in die Umgebung einzubinden. Um die Bäume und ihr Wurzelwerk zu sichern, sind baulichen Anlagen, auch Pflasterflächen etc., in diesem Bereich unzulässig. Lediglich die Einfriedung des privaten Geländes entlang der Grenze ist möglich.

## 6.9 Flächen mit Leitungsrechten

Westlich des Geltungsbereiches verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung. Innerhalb des vorgeschriebenen Schutzstreifens müssen bauliche Anlagen und Bepflanzungen aus Sicherheitsgründen ausreichend Abstand zu den Leitungen aufweisen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Netze BW umgesetzt.

## 6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.10.1 Befestigte Flächen

Um schädliche Auswirkungen auf das Klima durch Versiegelung der Geländeoberfläche zu beschränken und eine weitestgehende Versickerung von Regenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege etc. wasserdurchlässig herzustellen.

### 6.10.2 Bodenaushub

Zum Schutz des wertvollen Oberbodens sind die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

## 6.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

### 6.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Im Plangebiet soll ein neues Pflegeheim entstehen. Vorgesehen ist ein dreigeschossiger Flachdachbau mit einer Gebäudelänge von etwa 40 m. Um den Solitär besser in die Umgebung einzubinden, sind dreiseitig Pflanzungen vorgesehen, die die Fassade beleben und das Gebäude in die umgebende Landschaft einbetten. Besonders relevant ist hierbei die Westseite, die nicht nur die Grenze des Pflegeheim-Grundstückes, sondernd des gesamten neuen Baugebietes markiert. Der Pflanzstreifen mit 5 m Breite ist etwas zu schmal, um hier großkronige Bäume einpflanzen zu können. Deshalb soll die Eingrünung mit großen Sträuchern oder kleinen schmalen Bäumen erfolgen. Die Bepflanzung von mind. 50% der Fläche, ist ausreichend, um die Fassade anteilig zu bedecken, aber auch nicht zuviel, um immer noch Ausblicke aus den Zimmern zu ermöglichen

### 6.11.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

Diese Maßnahme trägt zu einer räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes bei. Da die Wohnstraßen nicht nur Erschließungsaufgaben erfüllen sondern auch Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner sind, wird mit dieser Maßnahme die Wohnqualität des gesamten Ortes verbessert.

6.11.3 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen trägt zu einer Durchgrünung des neuen Wohngebietes bei und bietet Lebensraum für Vögel und Insekten

6.11.4 Pflanzbindung auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze stehen sieben großkronige Apfelbäume die langfristig erhalten bleiben sollen. Vier der Obstbäume werden zukünftig den Abschluss des zum Pflegeheim gehörigen Parkplatzes bilden und diesen gegenüber der Nutzung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück abschirmen. Drei weitere Obstbäume werden zukünftig innerhalb einer öffentlichen Grünfläche liegen, auf der auch ein Spielplatz vorgesehen ist. Der Erhalt der Bäume sichert nicht nur einen wertvollen Lebensraum für Vögel und Insekten, sondern trägt maßgeblich dazu bei, das neue Baugebiet bereits direkt nach der Entstehung verträglich in den Bestand einzubinden.

## 7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

Im Baugebiet “Höhe II“ werden unterschiedliche Wohnformen realisiert, die sich bezüglich ihrer Abmessungen und auch ihrer Höhe zum Teil deutlich unterscheiden. Um denoch ein gemeinschaftliches Wohnquartier mit ansprechenden Straßenräumen und einer hohen Aufenthaltsqualität zu erreichen, werden mit den örtlichen Bauvorschriften einige gestalterische Regeln festgelegt, die ein harmonisches Gesamterscheinungsbild umsetzen sollen.

### 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachform

Aus oben genannten Gründen sind zwar unterschiedliche Dachformen, aber nur mit flacher Dachneigung, zulässig.
Die ähnlichen Dachausführungen sollen bei der Vielzahl an ausgeführten Baustilen als zusammenführendes Element fungieren und zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen. Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel, sind bei den flachen Dachneigungen baulich nur schwer umsetzbar und würden das gewünschte Erscheinungsbild von durchgängig zwei bzw. drei Vollgeschossen “aufweichen“.

7.1.2 Dachdeckung

Zur Unterstützung eines gemeinschaftlichen Erscheinungsbildes ist die Art der Dachdeckung für die geneigten Sattel-, Walm- und Zeltdächer auf Ziegel- oder Betondachsteine beschränkt.
Die Forderung von Dachbegrünungen auf Pult- und Flachdächern unterstützt eine verzögerte Ableitung der Dachflächenwasser (Pufferung und Verdunstung) zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und eine Reduzierung der Aufheizung des Dachaufbaus.
Zur Nutzung der Sonnenenergie können Dächer mit weiteren Materialien gedeckt werden.

## 7.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

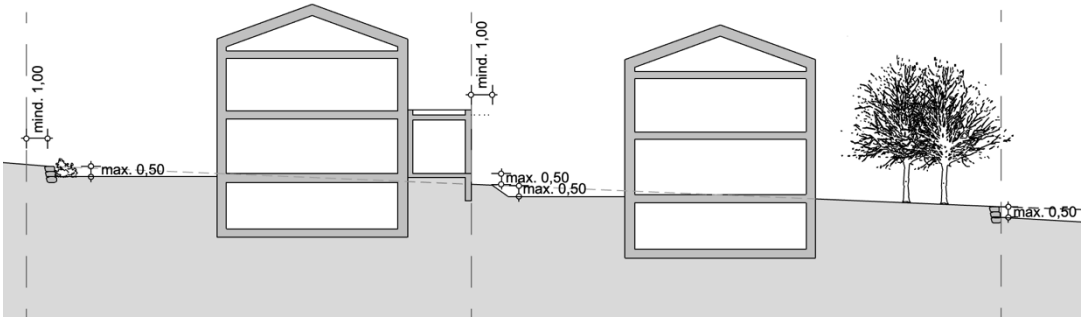
### 7.2.1 Geländemodellierung

Auf dem flach geneigten Hanggelände sind generell Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern bis 0,50 m zugelassen. Dies ist ausreichend, um das Niveau des Grundstückes individuell auf die Erdgeschosshöhe anzupassen.

Zum Schutz des Straßenbaukörpers und angrenzender baulicher Anlagen auf Nachbargrundstücken müssen Stützmauern zur Abgrabung auf dem eigenen Grundstück einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Außerdem wird damit vermieden, dass es an den Nachbargrenzen zu unerwünscht hohen Versprüngen durch die Kombination von zwei Stützmauern kommt.

Müssen größere Höhenunterschiede überwunden werden, können mehrere Stützmauern hintereinander erstellt werden, die angemessene Abstände aufweisen. Die Flächen zwischen den Stützmauern müssen bepflanzt werden.

Zur Unterstützung eines einheitlichen gemeinsamen Straßenraumes sind Stützmauern nur als trocken versetzte Natursteinmauer zulässig. Stützmauern, die entlang der Grenze zur Sicherung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten erstellt werden, müssen den statischen Anforderungen für befahrene Flächen standhalten. Aus diesem Grund sind für diesen Fall auch Stahlbeton-Stützmauern aus Ortbeton oder großformatigen Fertigteilen zulässig.




Geländemodellierung und Stützmauern, bloss architektur

### 7.2.2 Einfriedungen

Die Stadt Niederstotzingen hat eine “Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen“ erlassen, die für das gesamte Stadtgebiet und die Teilorte gilt. Davon soll auch im vorliegenden B-Plan nicht abgewichen werden.

## 7.3 Regenwasserrückhaltung und -ableitung

Zur Entlastung des öffentlichen Schmutzwasserkanals soll das Oberflächenwasser der Dächer und sonstiger befestigter Flächen grundsätzlich immer auf dem eigenen Grundstück zur Versicherung gebracht werden. Davon darf nur abgewichen werden, wenn sich der Untergrund nicht für eine Versickerung eignet. Dies muss aber über ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen werden. Alternativ ist das Wasser dann in eine Zisterne mit gedrosseltem Überlauf an den Schmutzwasserkanal

abzuleiten, um insbesondere bei Starkregenereignissen eine mögliche Überlastung des öffentlichen Kanals zu reduzieren.

### 7.4 Stellplatzverpflichtung

Die Stadt Niederstotzingen hat eine “Stellplatzsatzung“ erlassen, die für das gesamte Stadtgebiet und die Teilorte gilt. Davon soll auch im vorliegenden B-Plan nicht abgewichen werden.

Damit diese Forderung zu keiner unnötigen Befestigung des Bodens führt, sind notwendige Stellplätze für jeweils eine Wohnung auch hintereinander auf den Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten zulässig.

Diese Satzung gilt für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO. Für alle anderen Nutzungen, wie in diesem Fall das Senioren- und das Pflegeheim, ist die “Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze“ anzuwenden.

## 8. Hinweise

Im Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die den Bauherren und den Planern eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

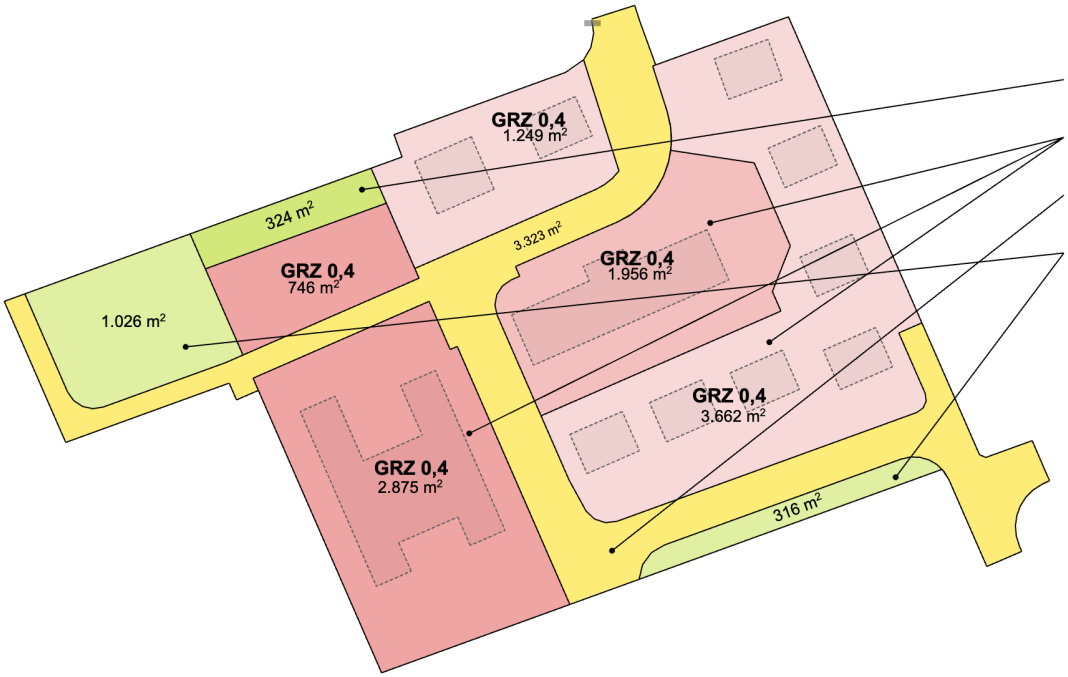
## 9. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan “Höhe II“ umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Die Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt 7.273 $m^2$.

Bei der geplanten Durchmischung des Wohngebietes mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern ergibt sich im Geltungsbereich eine rechnerische Einwohnerdichte von 59 EW/ha. Für die Berechnung wurde für die Einfamilienhäuser ein Wert von 2,2 Einwohner je Wohneinheit angesetzt. Außerdem wird anteilig (Faktor 1,3) die Realisierung zusätzlicher Einliegerwohnungen angenommen.

Die Wohnungen im Seniorenwohnheim sind für Paare und Einzelpersonen konzipiert. Hier wurde ein Wert von 1,5 Einwohner je Wohneinheit angesetzt. Im Pflegeheim sind 45 Wohnungen für Einzelpersonen geplant.




## FLÄCHENBILANZ

| | | |
|---|---|---|
| Private Grünfläche | 324 m² | 2 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 10.488 m² | 68 % |
| Verkehrsfläche + Versorgungsfl. | 3.323 m² | 21 % |
| Offentliche Grünfläche | 1.342 m² | 9 % |
| Gesamt | 15.477 m² | 100 % |

## GRUNDFLÄCHE

| | | |
|---|---|---|
| Verkehrsfläche + Versorgungsfl. | | 3.323 m² |
| Wohngebiet GRZ 0,4 | 10.488 m² x 0,4 | 4.195 m² |
| Gesamt | | 7.518 m² |

## EINWOHNER / HEKTAR

| | | |
|---|---|---|
| Einfamilienhäuser | 8 x 1,3 WE x 2,2 EW | 23 EW |
| Doppelhauseinh. | 2 x 1 WE x 2,2 EW | 4 EW |
| Seniorenwohnheim | 11 WE x 1,5 EW | 17 EW |
| Pflegeheim | 45 WE x 1,0 EW | 45 EW |
| Gesamt | | 89 EW |
| Einwohner / Hektar | | 59 EW/ha |