

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
"Heiligenwiesen - Süd II"**

**Begründung zum Bebauungsplan**

Anerkannt: Hüttlingen, 14.09.2021

\_\_\_\_\_  
Ense, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 12.05.2021/ 14.09.2021

Projekt: HÜ1911 / 503273

Bearbeiter/in: IH



**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE) .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Angaben zur Gemeinde Hüttlingen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials .....</b>	<b>5</b>
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.2. Begründung des Bedarfes.....	6
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	6
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	6
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale .....	7
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven .....	7
<b>3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen .....</b>	<b>8</b>
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	8
3.2. Regionalplan .....	10
3.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
3.4. Bebauungspläne (BPL) .....	11
3.5. Schutzgebiete .....	12
3.6. B 29 Um-/ Ausbau KP B 19/ B 29 Hüttlingen .....	12
<b>4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes .....</b>	<b>12</b>
4.1. Lage im Raum .....	12
4.2. Geltungsbereich.....	12
4.3. Nutzungen im Plangebiet .....	13
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets.....	13
4.5. Geologie.....	13
4.6. Altlasten.....	13
4.7. Grund- und Oberflächenwasser .....	13
4.7.1. Grundwasser.....	13
4.7.2. Oberflächenwasser.....	13
4.8. Erschließung .....	14
4.9. Ver- und Entsorgung.....	14
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	14
<b>5. Städtebauliche Planung und Gestaltung.....</b>	<b>14</b>
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	14
5.2. Immissionsschutz.....	15
5.3. Erschließung .....	15
5.4. Ver- und Entsorgung.....	16
5.4.1. Wasserversorgung.....	16
5.4.2. Stromversorgung .....	16
5.4.3. Telekommunikation.....	16

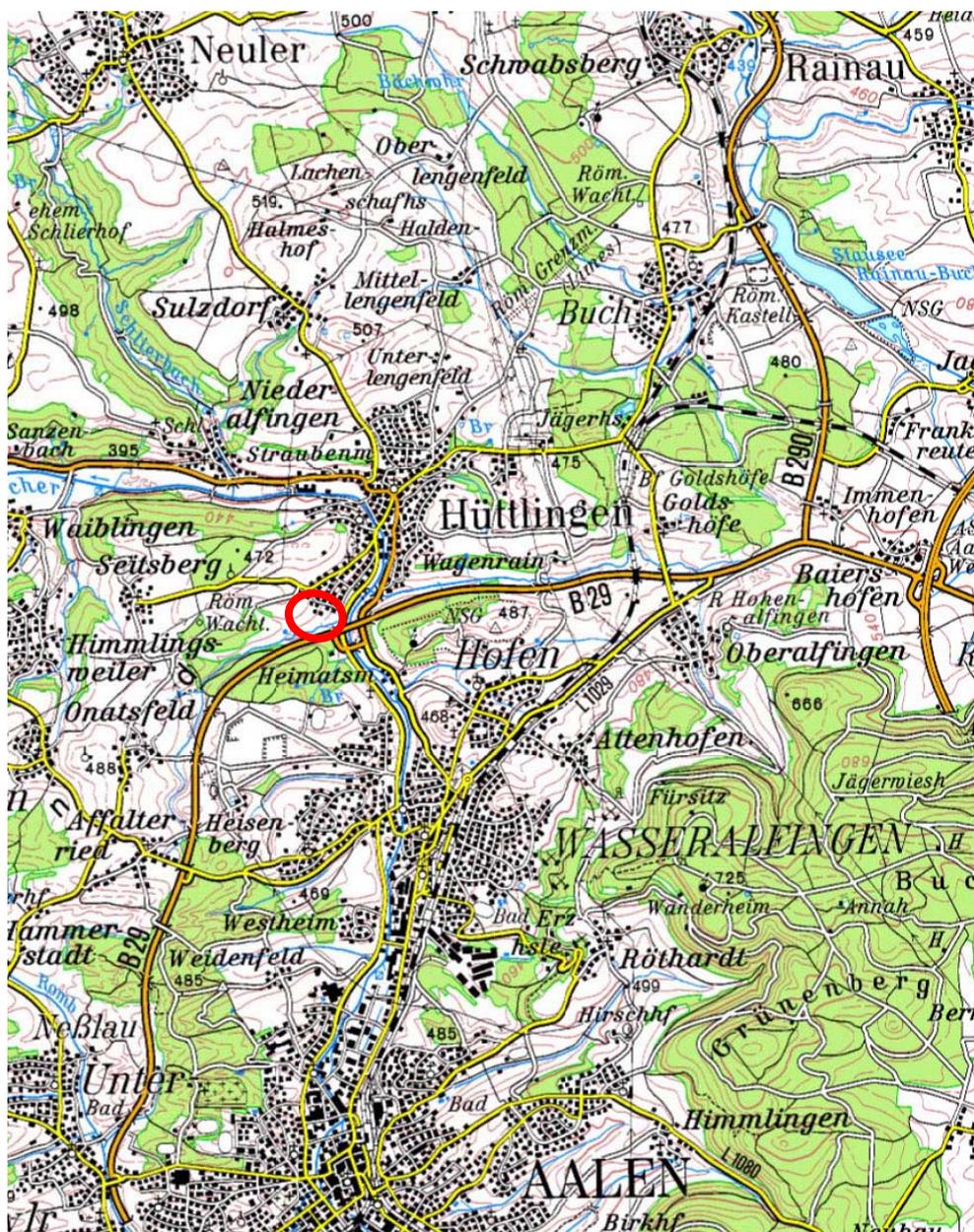
5.4.4. Entsorgung.....	16
5.5. Grün- und Freiraumkonzept .....	17
Erforderliche Maßnahmen.....	17
Zusätzliche Maßnahmen.....	17
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	18
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	18
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.3. Bauweise.....	18
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	18
6.5. Stellung baulicher Anlagen .....	19
6.6. Nebenanlagen.....	19
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	19
6.8. Verkehrsflächen.....	20
6.8.1. Straßenverkehrsflächen .....	20
6.9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	20
6.9.1. Versorgungsflächen .....	20
6.10. Grünflächen .....	20
6.10.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- .....	20
6.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
6.11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	20
6.11.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	21
6.12. Pflanzgebot .....	21
6.12.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken .....	21
6.12.2. Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche.....	21
6.13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	21
6.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	21
6.15. Mit Leitungen zu belastende Flächen.....	22
<b>7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes .....</b>	<b>22</b>
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen .....	22
7.1.1. Dachform, Dachneigung .....	22
7.1.2. Dachaufbauten .....	22
7.1.3. Dachdeckung .....	22
7.1.4. Äußere Gestaltung.....	22

7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	22
7.3. Stellplätze und Garagen.....	23
7.4. Antennen .....	23
7.5. Regenwasserrückhaltung .....	23
7.6. Drainagen.....	23
7.7. Ordnungswidrigkeiten .....	23
<b>8. Hinweise.....</b>	<b>24</b>
<b>9. Umweltbelange .....</b>	<b>24</b>
<b>10.Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>

#### **ANLAGEN**

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Steger & Partner GmbH,  
München vom 02.12.2019
- Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 12.05.2021

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE HÜTTLINGEN

Die Gemeinde Hüttlingen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Aalen im Ostalbkreis und liegt nördlich der Kreisstadt Aalen am Knotenpunkt der Bundesstraßen 19 (Eisenach-Oberstdorf) und 29 (Aalen-Nördlingen).

Zum Gemeindegebiet gehören außer dem Hauptort Hüttlingen die Ortsteile Niederalfingen, Seitsberg, Sulzdorf, Lengenfelder Höfe sowie Zanken und Siegenbühl; die Gemeinde zählt insgesamt 6.155 Einwohner (Stand 2019, Quelle Stat. Landesamt BW).

Der Hauptort Hüttlingen liegt an einer Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Ellwangen und Aalen im Verdichtungsbereich (gemäß Landesentwicklungsplan) und ist im Regionalplan als „Ort für den weiteren Siedlungsbereich“ festgelegt.

## **2.      ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS**

### **2.1.   Erfordernis der Planaufstellung**

Hüttlingen hat aufgrund seiner günstigen Lage einen durch Nachfrage belegten hohen Bedarf an Wohnbauflächen.

In der Gemeinde Hüttlingen stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Die durch die Bebauungspläne „Hochfeld“, „Fuchsloch IV“ und „Brühl-Erweiterung“ geschaffenen Bauplätze wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft. Die innerhalb des Bebauungsplanes „Fuchsloch“ un bebauten Flächen wurden mit dem Bebauungsplan „Erlenweg“ nachverdichtet. Da dieses Projekt durch einen privaten Investor umgesetzt wird, stehen hier der Gemeinde keine Wohnungen zur weiteren Vermittlung zur Verfügung.

Darüber hinaus sind Baulücken und Brachflächen in der Ortslage von Hüttlingen nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten.

Da tagtäglich Bauplatzanfragen an die Gemeindeverwaltung gerichtet werden, möchte die Gemeindeverwaltung baldmöglichst das Wohngebiet „Heiligenwiesen Süd II“ realisieren. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 18.12.2019 gefasst und die Gemeinde konnte zwischenzeitlich die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1203 und 1210 erwerben.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. In Ergänzung dazu wurde am 09. März 2017 die BauGB-Novelle 2017 vom Bundestag beschlossen. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wird darin unter anderem die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befristet zugelassen. Das neue Baugesetzbuch ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Der geplante Bebauungsplan „Heiligenwiesen Süd II“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB) aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurde
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

## **2.2. Begründung des Bedarfes**

Wie oben bereits beschrieben gehen bei der Gemeinde Hüttlingen täglich Anfragen nach Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen und Baugrundstücken ein und es können derzeit keine Bauplätze von Seiten der Gemeinde angeboten werden.

Eine detaillierte Bedarfsberechnung ist in den Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen erfolgt.

**Hier wurde ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 13,91 ha ermittelt.**

## **2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials**

### **2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale**

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 für die Gemeinde Hüttlingen mit allen Teilorten erhoben und 2014, 2017 sowie 2020.

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Hüttlingen konsequent beachtet.

Bereits im Vorfeld zu o.g. Modellprojekt hat die Gemeinde für die Ortsteile Niederalfingen, Sulzdorf und Seitsberg städtebauliche Rahmenkonzeptionen zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches erstellt. In diesen Rahmenkonzeptionen wurden unter anderem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) ermittelt. Von der Gemeinde wurde ein Baulückenkataster (04.05.2010) erstellt. Dieses Baulückenkataster beinhaltet unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke, bzw. Baulücken sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen. Im Baulückenkataster sind sowohl Grundstücke für eine mögliche Wohnbebauung, als auch für eine gemischte oder gewerbliche Nutzung enthalten.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt.

Trotz der Schwierigkeiten mit Grundstückseigentümern und Angrenzern bei einer Nachverdichtung und Entwicklung von innerörtlichen Freiflächen bzw. Baulücken oder Leerständen in der Ortslage ist die Gemeindeverwaltung intensiv damit beschäftigt, jede sich bietende Möglichkeit planerisch zu begleiten und zu unterstützen.

In der Ortsmitte konnten in den letzten Jahren über das Landessanierungsprogramm (LSP) ca. 20 Baulücken geschlossen werden.

Auch die Gewerbebrache „Bullinger“ wurde für eine Wohnbebauung („Törleswiesen“) umgenutzt.

In Folge einer vorausschauenden Grundstückspolitik der Gemeinde sind auch nahezu alle privaten Bauflächen bebaut, da die Gemeinde den Großteil der Grundstücke in den Baugebieten erworben hat und für die Flächen, die den Landwirten zugeteilt wurden, eine Frist von 15 Jahren für Bebauung oder Verkauf eingeräumt wurde.

Für das derzeit geplante Baugebiet wird im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet ausgeschöpft und auch eine Bebauung mit Kleinsthäusern auf reduzierten Grundstücksgrößen ermöglicht.

### **2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale**

Im Rahmen des o.g. Modellprojektes wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt. Auf Basis dieser Daten wurden 2016 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Flächenpotentiale und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Hüttlingen untersucht. Im März 2017 und Herbst 2020 erfolgte eine weitere Aktualisierung der vorhandenen Reserveflächen.

Eine detaillierte Aufstellung/Beschreibung ist in den Unterlagen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Aalen enthalten (derzeit im Verfahren). Hier wurden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarkeit/Verfügbarkeit untersucht.

Momentan ist in Hüttlingen kein Bauplatz vorhanden, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die weiteren im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ erfassten Baulücken sind in Privatbesitz und nicht aktivierbar.

Nach Aktualisierung der Reserveflächen im Herbst 2020 wurden in Hüttlingen zwei Flächen für Innenentwicklung gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes, die bereits bebaut ist und vom Eigentümer für gewerbliche Zwecke vermietet wird. Auf einem Teil dieser Fläche wurde 2020 ein neuer EDEKA-Markt erstellt und in Betrieb genommen. Für den westlichen Teilbereich wurde im Jahr 2020 der Bebauungsplan „Sonnendorf/ Straubemühle“ beschlossen. Hier wird von einem privaten Investor eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern und 10 Bungalows erstellt.

Die zweite gekennzeichnete Innenentwicklungsfläche liegt innerhalb des BPL „Fuchsloch“ am Ahornweg. Hier handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Da sich diese in Privatbesitz befindet und eine Aktivierung unrealistisch ist, kann sie nicht als Reservefläche angesehen werden (kein Bauzwang vorhanden).

### **2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven**

Im oben genannten Modellprojekt wurden drei Außenreserveflächen benannt. Die Fläche „Speidel“ ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar. Des

Weiteren bestehen nördlich und südlich der Fläche landwirtschaftliche Hofflächen, sodass eine Entwicklung von Wohnbauflächen derzeit auch nur eingeschränkt möglich wäre.

Die zweite Außenreservefläche befindet sich westlich des Plangebiets „Brühl“, für diese wurde 2020 der Bebauungsplan „Brühl-Erweiterung“ beschlossen. Die fünf Bauplätze sind bereits verkauft.

Die dritte Fläche am Kocher (innerhalb des Bebauungsplans „Kocherstraße“ ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt (im Eigentum der Gemeinde) und kann nicht für eine Wohnbauentwicklung herangezogen werden.

### **3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Heiligenwiesen Süd II“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

##### **Plansatz 3.1.9 LEP**

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

Bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

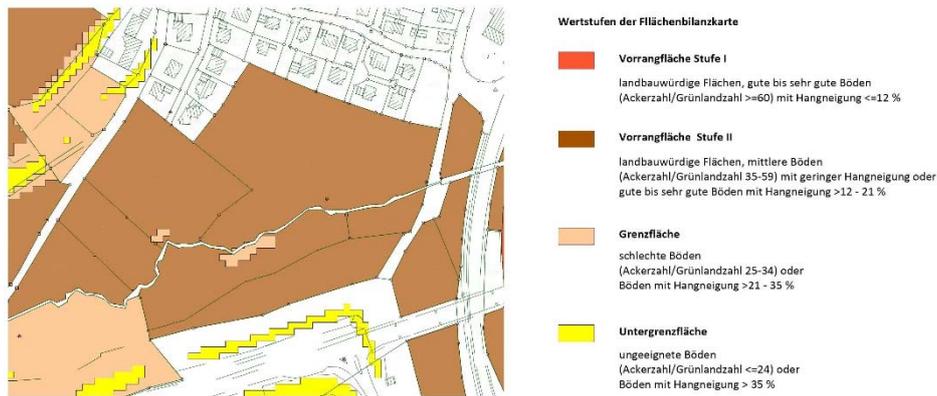
Im Kapitel 1 wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Arrondierung.

##### **Plansatz 5.3.2 LEP**

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangfläche Stufe I betroffen, sondern Vorrangfläche Stufe II und Grenzfläche. In der Wirtschaftsfunktionenkarte sind die Flächen als Grenzflur eingestuft.

### Auszug aus der Flächenbilanzkarte

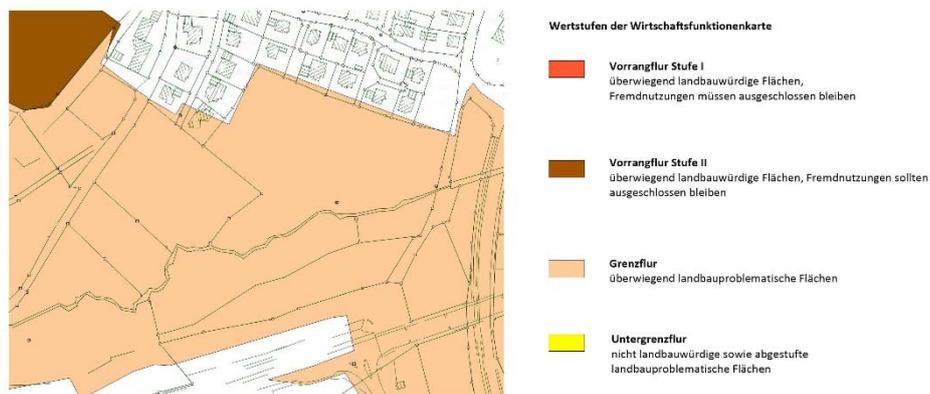


### Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

### Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



### Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wege-

netz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Nach dieser sind die Flächen als Grenzflur eingestuft. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von einem Landwirt bewirtschaftet. Mit ihm wurde die Verkleinerung und Extensivierung der Bewirtschaftungsfläche bereits abgestimmt. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

### 3.2. Regionalplan

Für die Fläche selbst sind keine Festlegungen enthalten. Westlich der Erweiterungsflächen beginnt ein regionaler Grünzug.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte

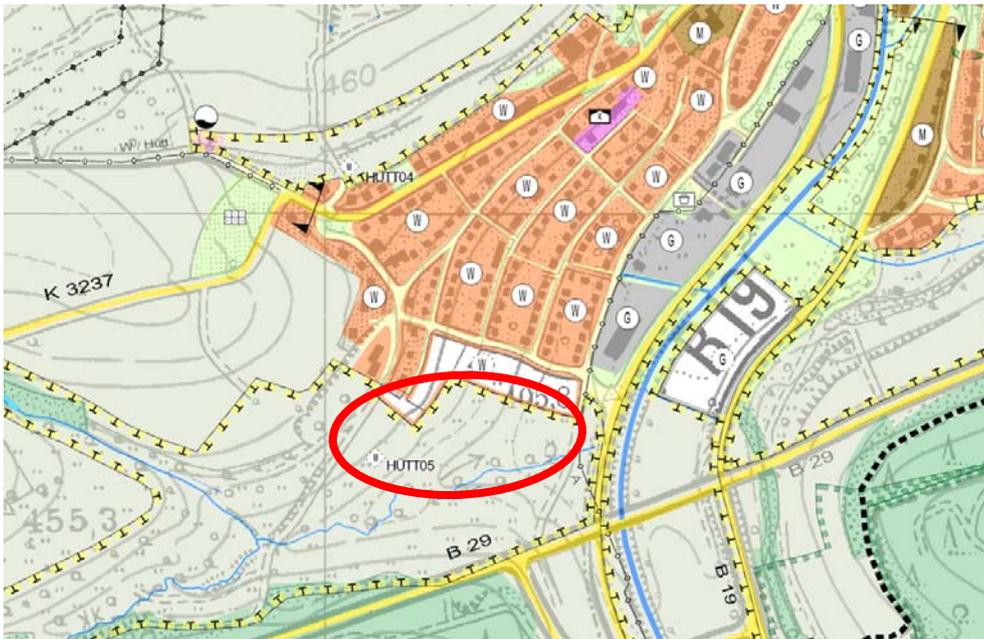


### 3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen – Essingen – Hüttlingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie eine Maßnahmenfläche, diese umfasst den Talraum des Onatsbach (M HÜTT 05) mit folgender Zielsetzung:

*Erhalt aller im Talraum vorhandenen Biotopstrukturen. Extensivierung der Grünlandnutzung im gesamten Talbereich. Landschaftliche Einbindung der neuen Straßentrasse und der geplanten Baufläche durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.*

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Die Maßnahmenfläche muss im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplanes reduziert werden. Die Zielvorgabe zum Erhalt der Biotopstrukturen im Talraum wurde mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen in den Bebauungsplan ermöglicht die verbindliche Festsetzung einer Extensivierung der Wiesenflächen zwischen Bebauung und Gewässer mit Gehölz.

### 3.4. Bebauungspläne (BPL)

Auszug aus dem Bebauungsplan „Heiligenwiesen / Süd“

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend liegt im Norden das Bebauungsplangebiet „Heiligenwiesen/ Süd“, rechtskräftig seit 21.10.2000.



### **3.5. Schutzgebiete**

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Westlich und südlich des Plangebietes sind geschützte Biotope kartiert. Dabei handelt es sich um „Feldhecken SSW Hüttlingen“ (Nr. 171261363070) und den „Onatsbach SW Hüttlingen“ (Nr. 171261363065). Die geschützten Bereiche werden nicht tangiert.

Am westlichen Gebietsrand ist eine Fläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte betroffen (Suchraum). Durch die Extensivierung der Wiesenfläche (Maßnahmenfläche) im Talraum entlang dem Onatsbach wird eine Verbesserung für den Biotopverbund erreicht und dadurch die Biotopverbundplanung des Landes Baden-Württemberg umgesetzt.

### **3.6. B 29 Um-/ Ausbau KP B 19/ B 29 Hüttlingen**

Im Zuge des Ausbaus der B 29 wird die Anschlussstelle Hüttlingen teilplanfrei mit Zusatzspur ausgebaut. In der Planung ist eine neue Verbindungsrampe zwischen der B 29 und dem geplanten Baugebiet vorgesehen. Derzeit befindet sich die Planung in der Vorplanung. Im zeichnerischen Teil wird die vorhandenen Vorplanungen informell übernommen, die Darstellung hat aber keine verbindliche Wirkung.

## **4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES**

### **4.1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Hüttlingen liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland im Ostalbkreis zwischen den Städten Aalen und Ellwangen.

Hüttlingen liegt an der Entwicklungsachse (Schorndorf-) Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen (-Nördlingen) sowie an der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm) und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Gemeinde Hüttlingen grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Neuler, im Nordosten an die Gemeinde Rainau und im Süden an die Kreisstadt Aalen.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Hüttlingen auf einem in südöstliche Richtung geneigten Hang nördlich des Onatsbaches.

### **4.2. Geltungsbereich**

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 2,4 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke 1184/12 (Kocherstraße), 1202 (Mörikestraße), 1203, 1205/10 (Umlandstraße), 1205/3 (Schillerstraße) und 1210. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hüttlingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die Flurstücke 1184/12 (Kocherstraße) und 1111

Im Norden durch die Flurstücke 1202 (Mörikestraße), 1202/5, 1205/3 (Schillerstraße), 1205, 1205/4, 1205/5, 1205/6, 1205/9, 1205/10 (Uhlandstraße), 1205/11, 1205/15, 1205/16, 1205/17

Im Osten durch das Flurstück 1199/6 (Filderweg)

Im Süden durch die Flurstücke 1203, 1210 und 1211

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Entwurf vom 12.05.2021/ 14.09.2021) begrenzt.

#### **4.3. Nutzungen im Plangebiet**

Die Flächen werden bisher größtenteils als Grünland genutzt. Bei einer kleinen Teilfläche im Nordwesten handelt es sich um ein aufgelassenes Gartengrundstück.

#### **4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Nördlich des Plangebietes sind Wohnhäuser mit Erschließungsflächen vorhanden. Im Osten und Westen wird das Gebiet von Wegegrundstücken begrenzt. Im Süden verläuft der Onatsbach mit begleitendem Gehölzstreifen.

#### **4.5. Geologie**

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins. Nach der Bodenkarte BK 50 wird im Planbereich „Braunerde-Pelosol und Pelosol-Braunerde“ angetroffen.

Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind in diesem Bereich keine Geotope vorhanden.

#### **4.6. Altlasten**

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

#### **4.7. Grund- und Oberflächenwasser**

##### **4.7.1. Grundwasser**

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Planungsfläche befindet sich teils im Bereich der hydrogeologischen Einheit Jungquartäre Flusskiese (GWL), welche die Kocheraue bestimmt sowie teilweise innerhalb Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (GWL/ GWG).

##### **4.7.2. Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Planungsgebietes verläuft der Onatsbach mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen.

#### **4.8. Erschließung**

Die Flächen sind bisher über die Mörikestraße bzw. den Filderweg und den Wirtschaftsweg im Osten erschlossen.

#### **4.9. Ver- und Entsorgung**

In der Mörike- und Uhlandstraße sind bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Auch auf den nördlich angrenzenden privaten Baugrundstücken sind teilweise Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt. Für diese besteht im Bebauungsplan „Heiligenwiesen Süd“ ein Leitungsrecht.

#### **4.10. Land- und Forstwirtschaft**

Waldflächen sind nicht betroffen. Auch landwirtschaftliche Betriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die Flächen im Gebiet wurden bisher von einem Landwirt bewirtschaftet. Mit ihm wurde die Verkleinerung und Extensivierung der Bewirtschaftungsfläche bereits abgestimmt.

### **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG**

#### **5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung**

Die Erweiterungsfläche soll in Anlehnung an die umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Nachdem in Hüttlingen keine öffentlich verfügbaren Bauflächen mehr vorhanden sind, soll mit dem Baugebiet „Heiligenwiesen Süd II“ der Bedarf an Bauplätzen kurzfristig gedeckt werden.

Das Baugebiet stellt in seiner Form, anbindend an die bestehende Bebauung im Norden eine sinnvolle Arrondierung dar.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in das bestehende Ortsbild geachtet, weshalb sich die geplante Bebauung an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes orientiert und speziell klimafreundliche Vorgaben aufgenommen werden.

Unter Beachtung des im Süden verlaufenden Onatsbach wird hier im Übergangsbereich eine Fläche für Landwirtschaft mit extensiver Bewirtschaftung ausgewiesen.

Entlang dem Onatsbach ist mit den gewässerbegleitenden Auwaldstreifen bereits eine gewisse Einbindung ins Landschaftsbild gegeben. Diese wird durch Vorgaben zur Durchgrünung noch verbessert, um eine harmonische Abrundung des Ortes zu erhalten, da der Bach mit Gehölzstrukturen tiefer liegt als die neu geplante Bebauung.

Der Regionalverband sieht für Hüttlingen eine Siedlungsdichte von 45 Einwohnern pro Hektar vor. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- WA1: 21 Einfamilienhäuser mit jeweils eineinhalb Wohneinheiten (WE)
- WA2: 6 Tiny-Häuser mit jeweils einer WE

- Belegungsdichte nach stat. Landesamt (Einwohner pro Wohnung)  
für die Gemeinde Hüttlingen mit 2,2
- Größe Wohnbauflächen: 15.253 m<sup>2</sup>

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 37,5 WE und einer Belegungsdichte von 2,2 von einer Einwohnerzahl von 82,5 im neuen Gebiet ausgegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (82,5 EW : 1,5 ha). Insgesamt kann im Gebiet eine Siedlungsdichte von 55 EW/ha erreicht werden. Die große öffentliche Grünfläche und die Fläche für Landwirtschaft wurden nicht in die zu Grunde gelegte Baugebietsfläche einbezogen.

## 5.2. Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebietes liegt das Gebiet „Kocherwiesen“, das derzeit durch verschiedene Betriebe gewerblich genutzt wird und über die Kocherstraße sowie die Kreisstraße 3311 im Osten erschlossen wird.

Bis vor Kurzem war dort noch ein Gartenmarkt ansässig, der aber inzwischen seinen Betrieb eingestellt hat. Diese Flächen wurden zwischenzeitlich verkauft. Aufgrund der momentan ansässigen Betriebe, welche nicht dem produzierenden Gewerbe angehören, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung bestehen bzw. sind die Betriebe durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt.

Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 29, die südöstlich den Kocher mit einer Talbrücke überquert und an der Anschlussstelle Hüttlingen mit der Bundesstraße 19 verknüpft ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Heiligenwiesen Süd II" wurde zur Beurteilung der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH erstellt (Bericht Nr. 5726/B1/plu vom 02.12.2019). Dieses Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Wohngebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 55 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Bundesstraßen B 19 und B 29 sowie der Kreisstraße K 3311 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von im gesamten Planungsgebiet berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

## 5.3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Kocher- und Goethestraße über das bestehende Wohngebiet „Heiligenwiesen Süd“. Die neue Erschließungsstraße wird als Ringstraße im Einbahnverkehr mit Zufahrten von der Mörikestraße, der Uhlandstraße und der Schillerstraße geplant. In Verlängerung der Mörikestraße

wird noch ein kurzer Stich mit Wendeanlage zur Erschließung drei weiterer Bau-  
plätze vorgesehen. Die Ausfahrt aus dem Baugebiet ist nur über die neu geplante  
Anbindung nach Osten zum bestehenden Wirtschaftsweg möglich, der an die Ko-  
cherstraße angebunden ist.

Die Zufahrten über die Mörikestraße und die Uhlandstraße sind inkl. Bordsteinen  
5,05 m breit, die Zufahrt über die Schillerstraße 4,30 m. Auf Anregung des LRA Os-  
talbkreis GB Straßenverkehr wurden diese auf dem ersten Abschnitt auf 3,50 m  
reduziert.

Die kleine Stichstraße mit Wendeanlage, auf welcher Gegenverkehr stattfindet, ist  
mit einer Breite von 5,05 m geplant. Nach dem Anschluss des kurzen Stichts wird  
die Erschließungsstraße auf 5,80 m inkl. Bordsteinen verbreitert. Für diesen Be-  
reich ist bis zur Einmündung in die Kocherstraße ein Verkehr in beide Richtungen  
möglich.

In die Fläche für Landwirtschaft entlang dem Onatsbach kann weiterhin aus östli-  
cher Richtung über die ausgebaute Erschließungsstraße eingefahren werden.

## **5.4. Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

### **5.4.2. Stromversorgung**

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung erfolgen.

### **5.4.3. Telekommunikation**

Die Versorgung kann durch einfache Netzerweiterungen erfolgen. Die Breitband-  
versorgung soll über die NetCom BW ermöglicht werden (FTTB / FTTH).

### **5.4.4. Entsorgung**

Die Fläche ist nicht im genehmigten AKP enthalten.

Die Neubauflächen sollen im modifizierten Mischsystem entwässert werden, d. h.  
das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über private  
Retentionseinrichtungen in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet, das Stra-  
ßen- und Hofflächenwasser sowie das häusliche Schmutzwasser über neue Kanäle  
in den bestehenden Mischwasserkanal nordöstlich des Plangebiets.

Für einzelne Baugrundstücke ist die Entwässerung eines Kellergeschosses nicht im  
Freispiegel möglich.

Aufgrund der Höhenlagen werden in den Hinweisen auch Rückstauklappen für  
den Mischwasserkanal und die Retentionseinrichtungen empfohlen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird entlang dem bisherigen Siedlungsrand  
auf den privaten Baugrundstücken ein Leitungsrecht ausgewiesen, um die oberlie-  
genden Grundstücke an den neuen Mischwasserkanal anschließen zu können.

Die öffentliche Grünfläche, die mittig im Baugebiet liegt, dient zur Ableitung des  
unverschmutzten Regenwassers mittels RW-Kanal. Hier kann im Bereich des Tief-  
punktes der Erschließungsstraße auch oberflächlich Regenwasser im Starkregenfall  
abfließen. Derzeit wird noch geprüft, ob das unverschmutzte Regenwasser am  
südlichen Rand auch mittels einer offenen Mulde abgeleitet werden kann.

## 5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht. Auch auf den öffentlichen Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Außerdem ist durch die bestehenden Gehölze entlang dem Onatsbach eine gewisse Eingrünung gegeben.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detailliert beschrieben, diese liegt als Anlage 2 der Begründung bei.

Unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

### Erforderliche Maßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme „Abrisszeitpunkt“

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen und brütenden Vögeln gleichermaßen müssen der Rückbau der Gartenhütte außerhalb der flugaktiven Phase (Winterlethargie) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar erfolgen.

#### Vermeidungsmaßnahme „Ausleuchtung Auwaldstreifen“

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten entlang des Fledermausjagdhabitates bzw. -leitstruktur ist gänzlich auf eine Ausleuchtung des Auwaldstreifens zu verzichten.

### Zusätzliche Maßnahmen

#### Maßnahme „Vogelnistkästen“

Als Ausgleich für die potentiell verlorenen Vogelbrutstätten in der Gartenhütte sind vier Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung vor Beginn der Vogelbrutsaison an den Gehölzbeständen im Auwaldstreifen fachgerecht auszurichten und zu befestigen.

Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (min. alle 2 Jahre) in den Herbstmonaten mit Instandsetzungsarbeiten sichergestellt werden.

#### Maßnahme „Fledermauskästen“

Zum Ausgleich der verlorengegangenen potentiellen Sommerquartiere (Tagesversteck) in der Gartenhütte, sind vier nach unten geöffnete Fledermauskästen im umgebenden Baumbestand (z.B. Auwaldstreifen) vor erfolgtem Hüttenrückbau oder nachträglich an den künftigen Gebäudefassaden fachgerecht zu befestigen. Die Instandhaltung ist regelmäßig in den Wintermonaten durchzuführen.

#### Beleuchtung

Auch auf den Baugrundstücken sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K) und Lampen, die nur senkrecht nach unten strahlen, verwendet werden.

## **6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Heiligenwiesen / Süd“ und im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung wird die nach BauNVO maximal vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Insgesamt ist auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten. Aus diesem Grund wird auch eine 2-geschossige Bebauung zugelassen.

### **6.3. Bauweise**

Für die Bebauung ist eine offene Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um verschiedene Haustypen und damit auch eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird auch keine Beschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

### **6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Für die geplanten Erschließungsstraßen sind im Lageplan Höhenangaben enthalten, die beim Anschluss der privaten Grundstücke zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten bzw. den städtebaulichen Zielsetzungen werden verschiedene WA-Flächen unterschieden. Für den Großteil des Baugebietes wird die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in müNN festgelegt, um einen harmonischen Übergang zu schaffen bzw. die bestehenden Gebäude im Hinblick auf Verschattung zu berücksichtigen. Da bei der Höhenfestlegung immer von einer Bebauung im Nordwesten der Baugrundstücke ausgegangen wurde, ist für die angrenzenden Grundstücke die maximale Gebäudehöhe ersichtlich. Die festgelegte EFH darf nach oben nur um 25 cm überschritten werden. Für die Abweichung nach unten ist ein relativ großer Spielraum zugelassen, um auch eine Anordnung der Gebäude im Süden der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Auf den östlichen Baugrundstücken (WA2) können sich die geplanten Höhen an den Erschließungsstraßen orientieren. Hier erfolgt keine Trennung zwischen den Höhenvorgaben, um flexibel auf verschiedene geplante Gebäudetypen reagieren zu können bzw. die Grundstücksgrenzen diesbezüglich anzupassen. Für die hier

vorgesehenen Kleinsthäuser ist nur eine reduzierte Gebäudehöhe zulässig. Das Gelände ist in diesem Bereich relativ eben.

Bei Ausbildung von Kellergeschossen muss beachtet werden, dass die Entwässerung evtl. nicht im Freispiegel erfolgen kann und eine Hebeanlage erforderlich wird.

### **6.5. Stellung baulicher Anlagen**

Die Festlegung der Stellung der Gebäude erfolgt in Anlehnung an die geplante Erschließung und den topographischen Gegebenheiten sowie an den Bedürfnissen zur Sonnenenergienutzung.

### **6.6. Nebenanlagen**

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen und zur Reduzierung von Versiegelung im Bereich der Gärten in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Baugrundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können. Die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend einzuhalten.

Um eine individuelle Gestaltung und Abgrenzung des Grundstückes zu ermöglichen, werden Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Weiterhin sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

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

### **6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Carports sowie Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, bei paralleler Anordnung ein Abstand von 1,5 m. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor der Garage vermieden.

Zufahrtswege sind zur Erschließung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

## **6.8. Verkehrsflächen**

### **6.8.1. Straßenverkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden als gemischt genutzte Flächen ausgewiesen. Diese sollen den Charakter von verkehrsberuhigten Wohnstraßen erhalten. Ein separater Gehweg ist nicht vorgesehen. Dies entspricht auch der Ausführung der ins Gebiet führenden Stichstraßen.

## **6.9. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.9.1. Versorgungsflächen**

Im neuen Baugebiet sind zwei kleine Flächen für Verteilerkästen ausgewiesen.

## **6.10. Grünflächen**

### **6.10.1. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-**

Im Osten ist im Talraum eine „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen, in welcher ein Regenrückhaltebecken geplant ist. Innerhalb dieser Grünfläche sind andere bauliche Anlagen außer zur Regenwasserpufferung / -ableitung nicht zugelassen. Um einen harmonischen Übergang am Rand der Siedlungsstruktur zu erreichen, wird innerhalb dieser Grünflächen ein Pflanzgebot festgesetzt.

## **6.11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.11.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### 6.11.1.1 Befestigte Flächen

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

#### 6.11.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue, versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Zur weiteren Entlastung des Kanals dient die Versickerung im Bereich der wasserdurchlässigen Beläge.

#### 6.11.1.3 Ansaat

Für die Ansaat in den Grünflächen wird regionales Saatgut vorgegeben, um für die heimischen Tierarten gut nutzbare und stabile Lebensräume zu schaffen.

### **6.11.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Pufferfläche zwischen geplanter Wohngebietserweiterung und Onatsbach mit Gehölz wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, da diese weiterhin extensiv bewirtschaftet werden soll. Durch die Entwicklung einer Blühwiese kann den Zielen der im Flächennutzungsplan dargestellten Maßnahmenfläche Rechnung getragen werden. Die Verlegung eines Regenwasserkanals oder Modellierung einer Mulde zur Ableitung des unverschmutzten Regenwassers ist in der Maßnahmenfläche zulässig.

### **6.12. Pflanzgebot**

Für die Pflanzgebote ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet. Bei der Bepflanzung sind an den Grundstückszufahrten entsprechende Sichtfelder aus Sicherheitsgründen freizuhalten.

#### **6.12.1. Pflanzgebot auf den Baugrundstücken**

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist die Pflanzung/Pflege/Erhalt von gebietsheimischen Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämmen festgesetzt. Bei den kleinen Grundstücken im WA 2 handelt es sich durchschnittlich um einen Baum, im WA 1 sind pro Grundstück 2 Bäume zu pflanzen. Aufgrund der teilweise geringen Grundstücksgrößen ist alternativ zur Pflanzung eines Hochstammes auch das Pflanzen von 10 gebietsheimischen Sträuchern möglich.

#### **6.12.2. Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Ableitung und Pufferung des unverschmutzten Regenwassers geplant. Für einen harmonischen Übergang von der geplanten Siedlungserweiterung zum Gewässerrandstreifen des Onatsbach wird eine Eingrünung/ Bepflanzung vorgegeben. So ergeben sich zusätzliche Lebensräume für verschiedene Tierarten.

### **6.13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Aufgrund des Verkehrslärms der südlich gelegenen B 29 kommt es beinahe im gesamten Gebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, weshalb eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der geplanten Wohngebäude bzw. schutzbedürftiger Räume aufgenommen wurde (siehe auch Erläuterungen unter Ziffer 5.2 der Begründung).

Im Lageplan werden unterschiedliche Schalldämm-Maße unterschieden.

### **6.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

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

## **6.15. Mit Leitungen zu belastende Flächen**

Zur langfristigen Unterhaltungssicherung des Kanalnetzes ist es erforderlich, ergänzende Leitungen zu verlegen sind. Dies betrifft einen zusätzlichen Anschluss der bestehenden Baugrundstücke im Nordwesten. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird deshalb eine Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen festgesetzt.

## **7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **7.1.1. Dachform, Dachneigung**

Als Dachform für Hauptgebäude werden Pult-, Zelt-, Walm- und Satteldächer sowie Flachdächer zugelassen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen. Diese „Offenheit“ spiegelt die heterogenen Ansprüche und Vorstellungen der Bauinteressenten wieder.

#### **7.1.2. Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten werden in Anlehnung an aktuelle Baugebiete in der Gemeinde bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

#### **7.1.3. Dachdeckung**

Zur Minimierung der Eingriffe durch die Bebauung wird für flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung vorgegeben. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung werden Farben zur Dachdeckung für die stärker geneigten Dächer festgelegt.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

#### **7.1.4. Äußere Gestaltung**

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

### **7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Für die Einfriedungen sind natürliche Materialien wie Holz zu verwenden oder auch Bepflanzung vorzusehen, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken zu schaffen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird für die einzelnen Grundstücke aufgrund der Topographie unterschiedlich festgelegt bzw. ist an der Erschließungsstraße auszurichten. Aufgrund des geneigten Geländes muss ein Auftrag bzw. Abgrabungen bis 2,0 m zugelassen werden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Geländeausgleich zu Nachbargrundstücken nur mit Böschungen mit Neigung von max. 1:2 oder Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m ausgeführt werden. Auch mit den Stützmauern sind Abstandsvorgaben zu Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken einzuhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden zusätzliche Vorgaben zur Begrünung sowie zum Material der Stützmauern aufgenommen.

### **7.3. Stellplätze und Garagen**

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

### **7.4. Antennen**

Aus gestalterischen Gründen wird eine Vorgabe zur Anzahl der Antennen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte getroffen.

### **7.5. Regenwasserrückhaltung**

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Alternativ ist auch eine Dachbegrünung mit entsprechender Aufbauhöhe möglich.

### **7.6. Drainagen**

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

### **7.7. Ordnungswidrigkeiten**

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

## **8. HINWEISE**

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden,

die Behandlung des Oberbodens bzw. Verwertung von überschüssigem Material,

Angaben der geologischen Karte sowie die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige, Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen,

Pflichten des Eigentümers zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. Schutz des Gebäudes,

die wasserdichte Kellerausbildung / Grundwasser,

Angaben zur Entwässerung des Kellergeschosses,

die Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung / Immissionsschutz,

Pflichten des Eigentümers im Hinblick Rückstausicherung, Trinkwasser, Zisternen,

die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung und

einzuhaltenen Grenzabstände.

Maßnahmen zum Artenschutz

## **9. UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Im Verlauf des Verfahrens war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, diese liegt als Anhang 2 der Begründung bei.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	15.253 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	2.899 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. ZB (Stellplätze)	ca.	41 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	ca.	167 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.183 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	2 m <sup>2</sup>
<u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	<u>ca.</u>	<u>4.250 m<sup>2</sup></u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	23.795 m <sup>2</sup>