



Bebauungsplan „Hochfeld III“ in Baldern

- Vorentwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt: Bopfingen, __.__.2026

Dr. Bühler, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 16.06.2026

Projekt: BO2601 / 837850

Bearbeiter/in: NK/BK

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

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Angaben zur Stadt Bopfingen	5
2. Erfordernis der Planaufstellung und Geltungsbereich	6
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	6
2.2. Geltungsbereich	6
3. Begründung des Bedarfs und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	7
3.1. Begründung des Bedarfs	7
3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	7
3.3. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale	11
4. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	11
4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	11
4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasser-schutz	14
4.3. Regionalplan	15
4.4. Flächennutzungsplan	16
4.5. Bebauungspläne	16
4.6. Schutzgebiete und-objekte	17
5. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	17
5.1. Nutzungen im Plangebiet	17
5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes	18
5.3. Altlasten	18
5.4. Grund- und Oberflächenwasser	18
5.4.1. Grundwasser	18
5.4.2. Oberflächenwasser	18
5.5. Erschließung	18
5.6. Ver- und Entsorgung	18
5.7. Land- und Forstwirtschaft	18
6. Städtebauliche Planung und Gestaltung	19
6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	19
6.2. Erschließung	20
6.3. Ver- und Entsorgung	20
6.3.1. Wasserversorgung	20
6.3.2. Stromversorgung	20
6.3.3. Telekommunikation	20
6.3.4. Entsorgung	20

6.4.	Grün- und Freiraumkonzept	21
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
7.1.	Art der baulichen Nutzung	22
7.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	22
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
7.2.1.	Grundflächenzahl	22
7.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	22
7.2.3.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	22
7.3.	Bauweise	23
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	23
7.5.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	23
7.6.	Flächen für Garagen und Stellplätze	23
7.7.	Nebenanlagen	23
7.8.	Verkehrsflächen	24
7.8.1.	Straßenverkehrsfläche	24
7.8.2.	Zu- und Ausfahrtsverbot	24
7.9.	Grünflächen.....	24
7.9.1.	öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Multifunktionale Grünfläche.....	24
7.9.2.	Private Grünflächen	24
7.10.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.10.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	24
7.11.	Pflanzgebote	25
7.11.1.	Pflanzgebot für Bäume auf den Baugrundstücken	25
7.11.2.	Pflanzgebot pfg 1	25
7.11.3.	Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche.....	25
7.12.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	25
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes.....	25
8.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	25
8.1.1.	Dachform, Dachneigung.....	25
8.1.2.	Dachaufbauten.....	26
8.1.3.	Dachdeckung.....	26
8.1.4.	Äußere Gestaltung	26

8.2.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	26
8.2.1.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..	26
8.2.2.	Einfriedungen.....	26
8.3.	Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen	27
8.4.	Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken	27
8.5.	Regenwasserrückhaltung.....	27
8.6.	Drainagen	27
8.7.	Ordnungswidrigkeiten	27
9.	Hinweise	27
10.	Abwägung	28
11.	Flächenbilanz	28

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht, Stand 16.06.2026, stadtlandingenieure GmbH
Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Stand 16.06.2026, stadtlandingenieure GmbH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

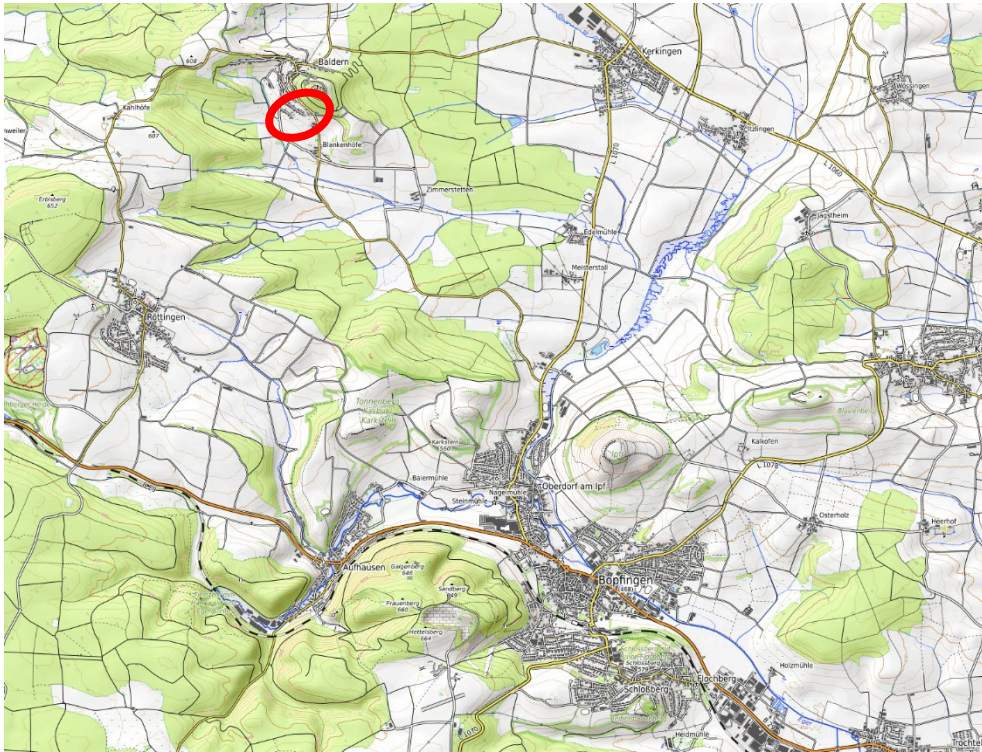


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

1. ANGABEN ZUR STADT BOPFINGEN

Die Stadt Bopfingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bopfingen, Kirchheim am Ries und Riesbürg im Ostalbkreis. Das Stadtgebiet liegt am Nordrand des Härtsfelds und am Westrand des Nördlinger Rieses im Tal der Eger, eines Nebenflusses der Würnitz, und im Gebiet des Geoparks Ries.

Insgesamt umfasst das Stadtgebiet neben der Kernstadt Bopfingen 32 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser. Hierzu zählen die Teilorte Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerklingen, Oberdorf am Ipfer, Schloßberg, Trochtelfingen, Unterriffingen.

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Flächengröße von 76,96 km² und grenzt im Norden an Unterschneidheim, im Nordosten an Kirchheim am Ries, im Osten an Riesbürg und an die bayerische Stadt Nördlingen, im Süden an die Stadt Neresheim, im Westen an die Stadt Lauchheim und die Kreisstadt Aalen.

Derzeit zählt die Stadt 11.560 Einwohner (Stand 2024, stat. Landesamt).

Der Ortsteil Baldern, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt nordwestlich des Hauptortes Bopfingen und zählt ca. 424 Einwohner (Stadt Bopfingen, Stand 30.09.2021). Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Baldern auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt wird.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem die Stadt Bopfingen derzeit keine Bauplätze in Baldern anbieten kann, soll die Möglichkeit zur Eigenentwicklung für den Ortsteil geschaffen und zukünftiger Bedarf an Wohnbauplätzen gedeckt werden. Wegen der hohen Nachfrage nach Bauplätzen soll daher der Bebauungsplan „Hochfeld III“ entwickelt werden. Die Realisierung erfolgt bedarfsorientiert.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 128, 154/1 (teilw.), 187 (Straße, tlw.) und 128/15 (Straße, teilw.) der Gemarkung Baldern.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 128/8 (Straße/Weg Kottenfeldblick), 128/13, 128/14, 128/15 (Straße), 128/16, 128/17, 128/18 und 128/28 und 187 (Straße).

im Osten durch das Flurstück 135,

im Süden durch die Flurstücke 147, 196 und 204 (Weg)

und im durch die Flurstücke 187 (Straße) und 154/1.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Planteil vom 16.06.2026 begrenzt.



Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

3. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

3.1. Begründung des Bedarfs

Gemäß Regionalplan 2035 Ostwürttemberg hat der Nachweis des Bedarfs an Siedlungsentwicklung im Zuge der kommunalen Bauleitplanung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ (Landesmodell) sowie anhand der Plansätze 2.4.5 und 2.4.7 (Regionales Modell) zu erfolgen. Dieser Bedarf kann dem Flächensparrechner des Regionalverbands Ostwürttemberg entnommen werden. Demnach ergibt sich für Bopfingen (Typ 4) nach dem Landesmodell ein relativer Wohnflächenbedarf (von 2023 bis 2040) von 14,5 ha und nach regionalem Modell 15,0 ha (Abfrage 10.06.2026).

Die Berechnung des absoluten Flächenbedarfs erfolgt in beiden Fällen auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie

- noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen).

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Im Folgenden wurde daher detailliert untersucht, ob eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Bestandsflächen oder innerhalb der im FNP geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächen möglich ist.

3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungspotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Im gesamten Gemeindegebiet Bopfingen bestehen Stand 2023 Wohnbauflächenreserven in Höhe von 27,8 ha. Allerdings sollte hierbei beachtet werden, dass die einzelnen Teilorte der Gesamtgemeinde unterschiedliche städtebauliche und landschaftliche Prägungen aufweisen und entsprechend unterschiedlich gelagerte Interessen und Entwicklungsziele aufweisen. Das Gemeindegebiet kann in folgende Teilgebiete gegliedert werden:

- in das Kerngebiet Bopfingen mit den Teilorten Bopfingen, Flochberg, Oberdorf und Schlossberg,
- die Stadtrandgebiete Trochtelfingen und Aufhausen sowie
- die ländlich geprägten Gebiete Kerkingen, Itzlingen, Baldern, Unterriffingen, Dorfen und Härtsfeldhausen.

Aufgrund der Unterschiedlichen Prägungen und städtebaulichen Entwicklungszielen sowie der unterschiedlichen Interessen zukünftiger Bewohner wird daher die

Betrachtung der Wohnbauflächenreserven auf die ländlich geprägten Gebiete beschränkt.

Kerkingen

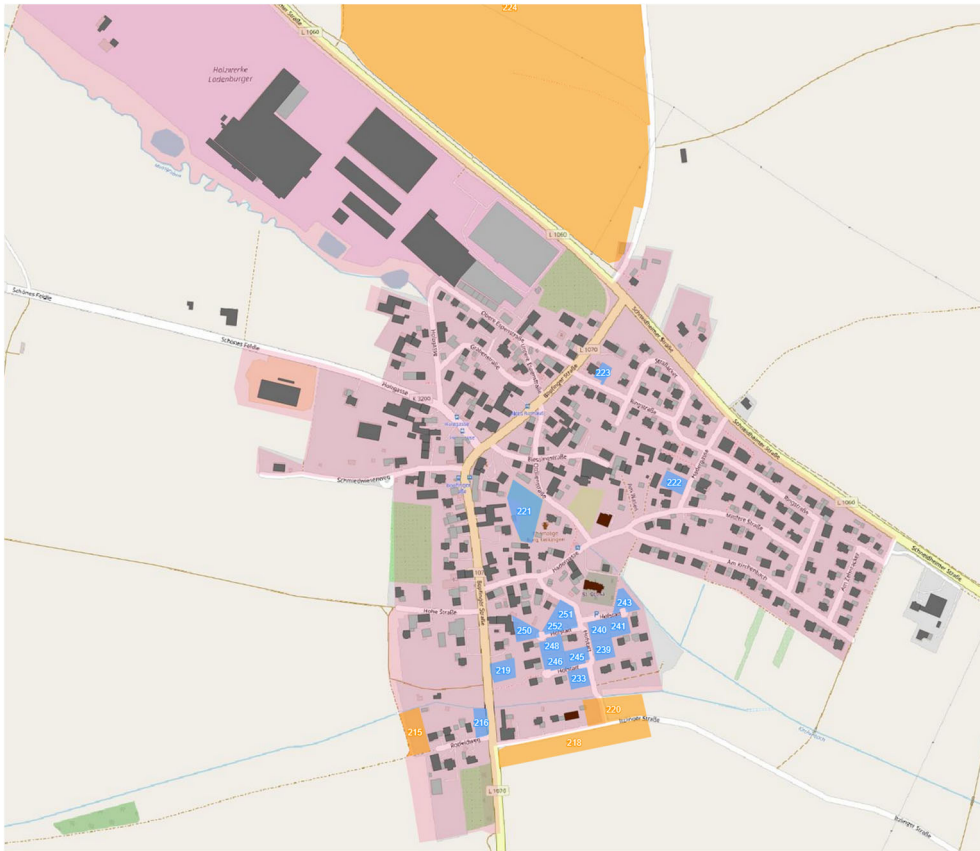


Abb. 3: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner Teilort Kerkingen
(<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

Die Erhebung von 2023 erfasst im Teilort Kerkingen 16 Baulücken (BL) und vier Außenreserven (AR). Die Baulücken befinden sich überwiegend im Baugebiet „Hofstatt“ und wurden weitestgehend veräußert, lediglich die BL 243 und 250 dieses Baugebietes sowie BL 222 befinden sich noch in Besitz der Stadt Bopfingen. Die übrigen Baulücken befinden sich in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft. Im Hinblick auf die Außenreserven befindet sich lediglich Fläche AR 220 im Besitz der Stadt, diese liegt allerdings zu großen Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für die Fläche AR 218 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gestellt, hier ist jedoch keine Wohnnutzung vorgesehen. Die große Außenreserve am nördlichen Rand von Kerkingen (AR 224) dient der Erweiterung des Gewerbebetriebs Ladenburger als Erweiterungsfläche.

Itzlingen

In Itzlingen wurden eine Außenreserve und eine Baulücke erhoben. Für die Fläche AR 225 besteht ein Bebauungsplan, das Baugebiet ist jedoch noch nicht erschlossen. Die Baulücke 226 befindet sich in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft.

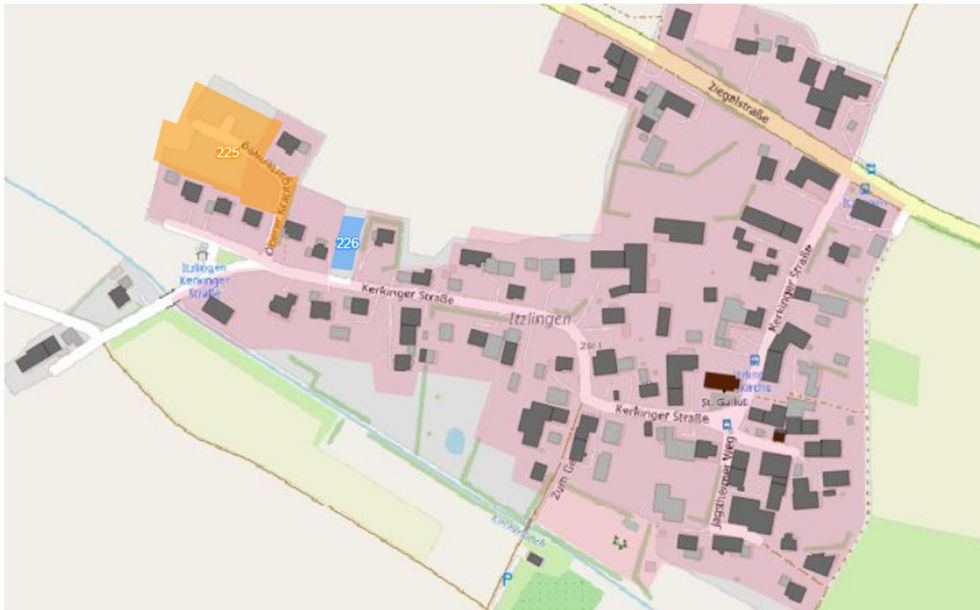


Abb. 4: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner Teilort Itzlingen
(<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

Baldern

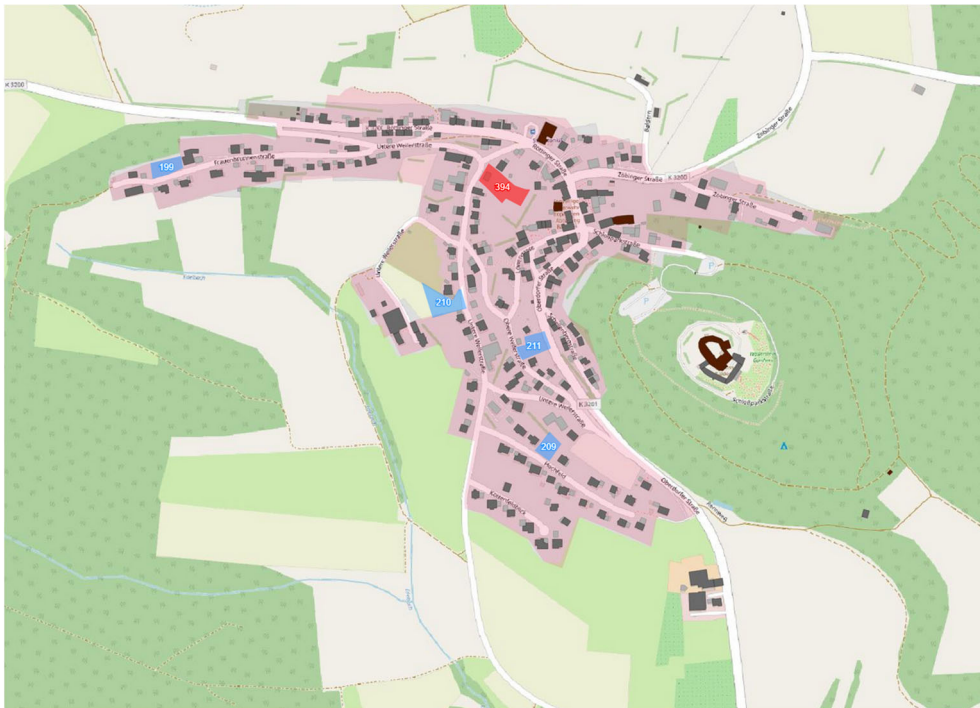


Abb. 5: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner Teilort Baldern
(<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

Die Erhebung von 2023 erfasst in der Gemeinde Baldern vier Baulücken und eine Innenentwicklungspotentialfläche. Diese Flächen befinden sich in privatem Eigentum ohne Verkaufsbereitschaft.

Unterriffingen

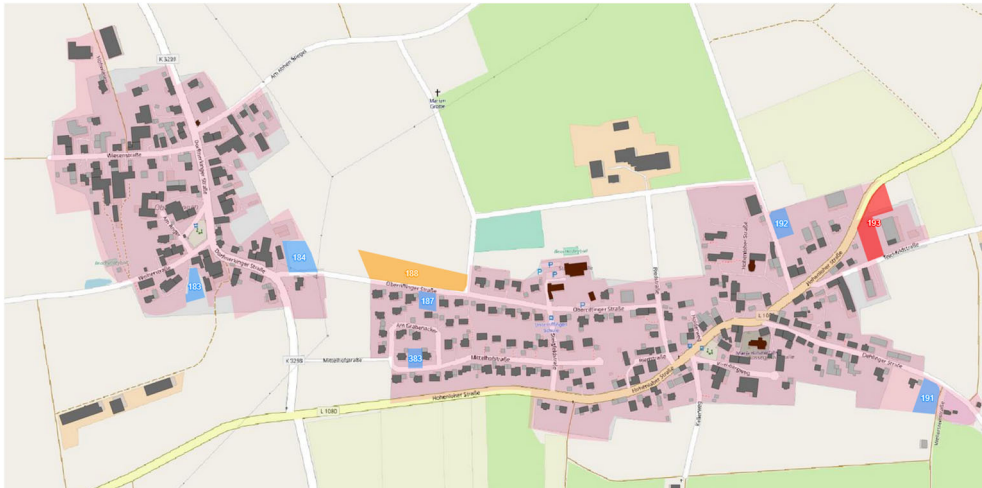


Abb. 6: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner Teilort Unterriffingen
(<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

In diesem Teilort erfasst die Erhebung sechs Baulücken, ein Innenentwicklungspotential sowie eine Außenreserve. Die Flächen befinden sich alle in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft.

Dorfen

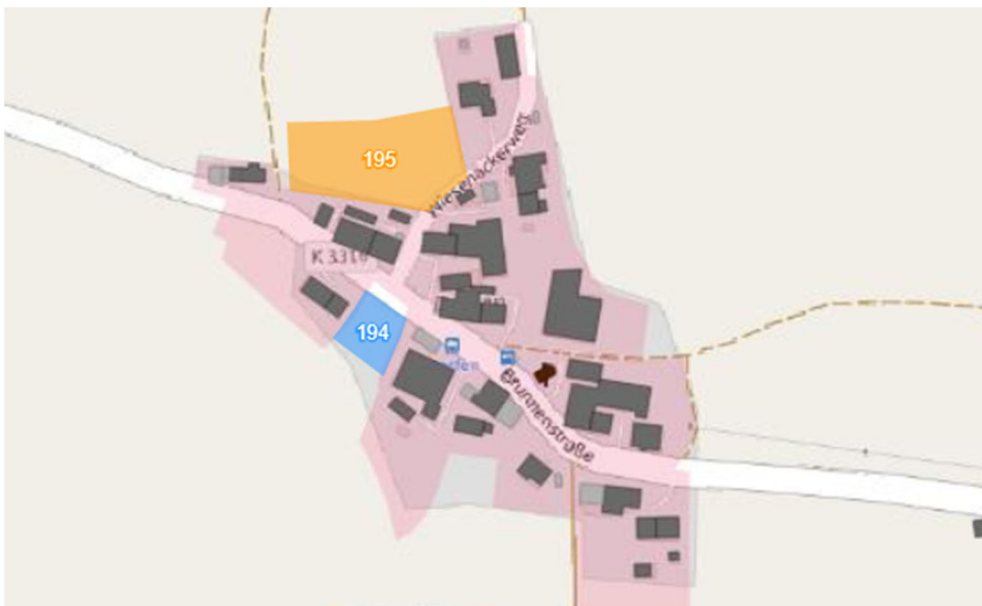


Abb. 7: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner Teilort Dorfen
(<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

In Dorfen wurden eine Außenreserven und eine Baulücke erfasst, die sich in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft befinden.

Härtsfeldhausen

Auch im Teilort Härtsfeldhausen wurden eine Baulücke und eine Außenreserve erfasst, die sich in Privatbesitz befinden. Auf diesen Flächen ist langfristig eine Entwicklung angedacht.



Abb. 8: Kartenausschnitt aus dem regionalen Flächensparrechner Teilort Härtsfeldhausen (<https://raum-plus.online/de/ow/plattform>)

Insgesamt befinden sich demnach noch drei Baulücken im Teilort Kerkingen sowie eine Außenreserve im Besitz der Stadt Bopfingen, wobei lediglich die drei Baulücken zur Wohnbauentwicklung geeignet sind. Die Teilorte in den ländlich geprägten Gebieten haben jeweils einen Bedarf an Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung. Nachdem sich im Teilort Baldern, in dem das Baugebiet „Hochfeld III“ entwickelt werden soll, keine Baulücken mehr im Besitz der Stadt befinden und das Baugebiet „Hochfeld“ nahezu vollständig bebaut ist, sollen nun weitere Bauplätze zur Eigenentwicklung geschaffen werden.

3.3. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem Landesentwicklungsplan (LEP) vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Stadt Bopfingen konsequent beachtet.

Als Folge der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt konnten seit der Erhebung der Baulücken im Jahre 2011 bereits 20 % der Wohn- und Mischbauflächenreserven reduziert werden (von 58,0 ha 2011 auf 46,2 ha 2023).

4. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt Bopfingen an der Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd - Aalen - Bopfingen (- Nördlingen) im ländlichen Raum im engeren Sinne. Hierbei handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Hochfeld III“ 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 Baulandre-serven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlasten-flächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu be-schränken.“

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 in Baldern zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

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 unab-weisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen wer-den. Die Bo-dengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die geplante Wohngebietsfläche „Hochfeld III“ liegt am südlichen Ortsrand von Bal-dern.

Der Bodenkarte zu folge handelt es sich beim Bodentyp um Braunerde. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

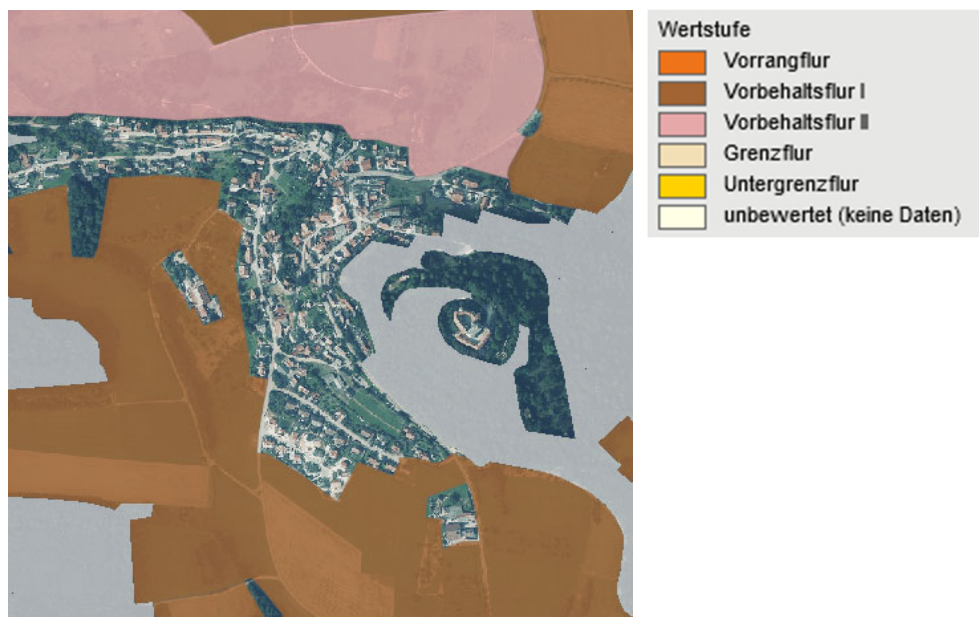


Abb.: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungs-kartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

*Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.*

*Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.*

*Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.*

*Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.*

Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur aber Flächen der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Allerdings sind im direkten Umfeld des Teilortes Baldern keine landwirtschaftliche Grenz- und Untergrenzfluren vorhanden, sodass für diesen Ortsteil eine Entwicklung nur auf Flächen der Vorbehaltsflur I oder II in Frage kommt. Flächen der Vorbehaltsflur II befinden sich am nördlichen Ortsrand von Baldern, diese befinden sich jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schloss Baldern“. Lediglich am südlichen Ortsrand befinden sich noch Flächen, welche nicht innerhalb dieses Schutzgebietes liegen, so auch die Flächen innerhalb des Plangebietes.

4.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Hochfeld III“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Stadt Bopfingen derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Festsetzung von Multifunktionalen Retentionsflächen (im Bereich der öffentlichen Grünfläche)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

4.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.3 G)) dargestellt.

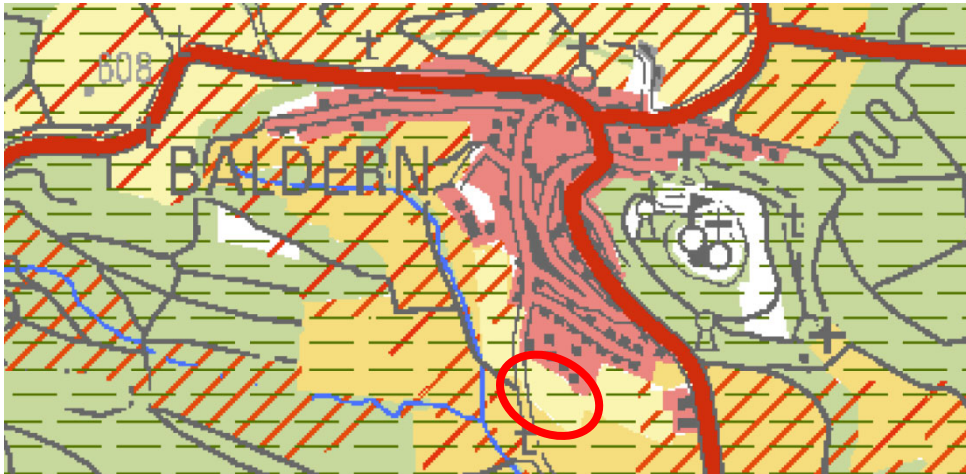


Abb. 9: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

Das Plangebiet liegt zudem am Rand eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan 2035).

Plansatz 3.1.1 (Z) Regionale Grünzüge

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

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg (rechtsverbindlich seit 2004) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

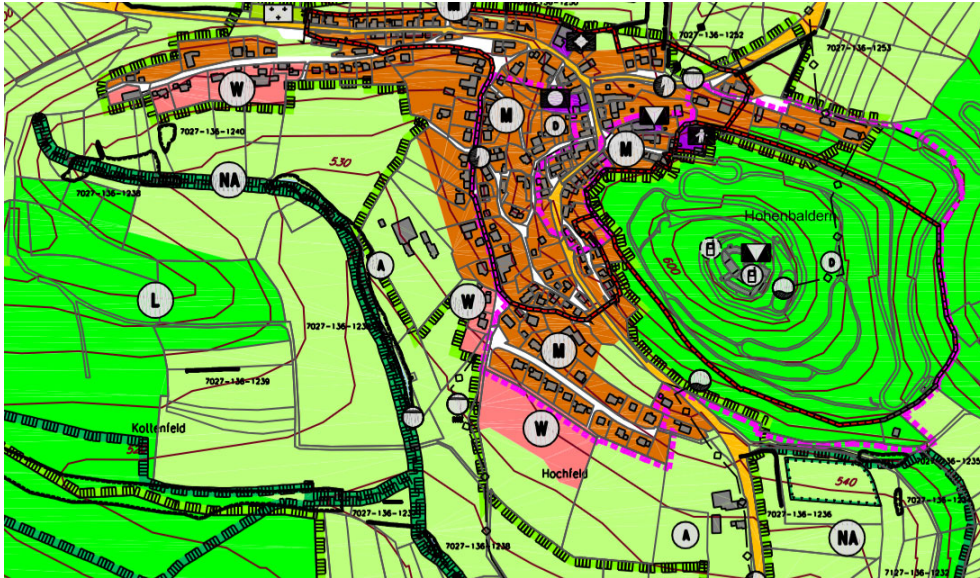


Abb. 10: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg)

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadt Bopfingen beantragt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Hochfeld III“ bei der Verwaltungsgemeinschaft.

4.5. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Hochfeld II“ (rechtsverbindlich seit 09.03.2007) an das Plangebiet an.

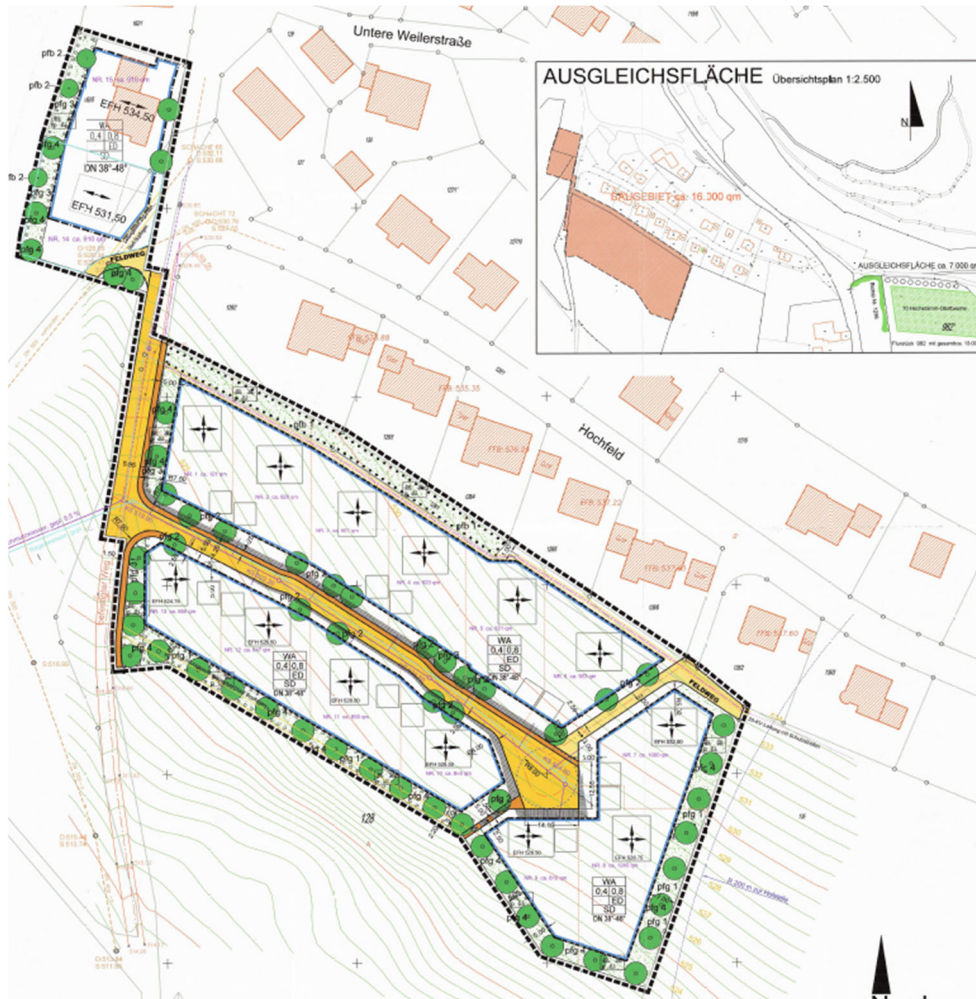


Abb. 11: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hochfeld II“

4.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen.

Im Süden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schloß Baldern“ an das Plangebiet an. Eine kleine Teilfläche überlagert die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Westen. Dies ist notwendig, um an die Erschließungsstraße im Norden anzuknüpfen und den bestehenden Wirtschaftsweg weiter auszubauen.

Im Abstand von ca. 65 m und mehr befindet sich das Fauna-Flora-Habitat Nr. 7127341 "Sechtal und Hügelland von Baldern".

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

5.1. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt. Im Westen wurde außerdem ein Teil der Straße und eines Feldweges in das Plangebiet miteinbezogen.

5.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden grenzt Wohnnutzung an das Plangebiet an, darüber hinaus ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

5.3. Altlasten

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

5.4. Grund- und Oberflächenwasser

5.4.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Opalinuston-Formation“ des Mittel- und Unterjura. Hierbei handelt es sich um einen Grundwassergeiringleiter mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate. Gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW 4.0 liegt in Bopfingen eine Grundwasserneubildungsrate von 108 mm/a vor.

5.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

5.5. Erschließung

Das Plangebiet ist von der Unteren Weilerstraße her erschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Wohnbauflächen sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

5.6. Ver- und Entsorgung

Nördlich des Plangebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Wohnbauflächen ausreichend dimensioniert.

Übergeordnete Leitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.7. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Grünland und Ackerland welches intensiv bewirtschaftet wird. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur, jedoch Flächen der Vorbehaltsflur I in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

6. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

6.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Stadt Bopfingen plant die Entwicklung eines Wohngebietes im am südlichen Ortsrand des Teilortes Baldern, direkt anschließend an das Baugebiet „Hochfeld II“ zur Schaffung von Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Hierzu wurde im Winter 2025/2026 bereits ein städtebauliches Konzept angefertigt und im Gemeinderat/Ortschaftsrat diskutiert.

Entstehen soll ein Gebiet mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser mit einer Größe zwischen 420 und 670 m² sowie ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Je Wohneinheit sollen 1,5 Stellplätze vorgesehen werden. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht gewünscht. Die Erschließung kann von Westen über einen Anschluss an die Untere Weilerstraße erfolgen. Geplant ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,80 m.

Im südlichen Bereich schließt noch eine Multifunktionsfläche an das Wohngebiet an, in der ein Spielplatz sowie der Rückhalt von Niederschlagswasser vorgesehen sind. Darüber hinaus soll die öffentliche Grünfläche der Eingrünung dienen.

Das städtebauliche Konzept setzt die in dem angrenzenden Baugebiet „Hochfeld II“ bereits vorhandene Bebauungsstruktur im Sinne einer kleinteiligen, dörflichen Siedlungserweiterung fort.



Abb. 12: Städtebaulicher Entwurf Variante 4 (eigene Darstellung, Stand 02.03.2026)

Das Gebiet soll bei der weiteren Planung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Die geplanten Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser sollen sich in Gebäudegröße und -höhe an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch die Festlegung der EFH-Höhen soll eine bestmögliche Wiederverwendung des Aushubmaterials auf den einzelnen Grundstücken erreicht werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum geachtet werden.

Die Siedlungserweiterung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Bopfingen ist im Regionalplan 2035 als Unterzentrum mit einer Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha festgelegt. Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 13 Bauplätze für Einfamilienhäuser
Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Bauplatz
- 1 Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) 2,2
- Größe Baufläche: 1,0 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 22,9 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 2,2 von einer Einwohnerzahl von 50,4 im Baugebiet „Hochfeld III“ ausgegangen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohner zur Gebietsgröße hergestellt (50,4 EW: 1,0 ha). Insgesamt kann im Gebiet damit eine Siedlungsdichte von 50,4 EW/ha angenommen werden.

6.2. Erschließung

Das Plangebiet wird an die Untere Weilerstraße angeschlossen. Über diese Verknüpfungen erfolgt eine Anbindung der neuen Wohnbauflächen sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage mit Anschluss an die Untere Weilerstraße.

Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,80 m (5,50 m netto) auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet.

6.3. Ver- und Entsorgung

6.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Untere Weilerstraße“ erfolgen.

6.3.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

6.3.3. Telekommunikation

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

6.3.4. Entsorgung

Das Entwässerungskonzept wird aktuell erarbeitet, geplant ist eine Entwässerung im Trennsystem.

6.4. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Demnach kann der erforderliche Ausgleich trotz umfangreicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im weiteren Verfahren zu benennen sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche)
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche)
- Festlegung der Höhe der Erschließungsstraßen und der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden, Fläche und Landschafts- und Ortsbild)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser)
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, sodass kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer erfolgt (Schutzgut Wasser)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung notwendig (siehe Anlage 2 zur Begründung). Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht integriert.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den angrenzenden Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dadurch soll die kleinteilige dörfliche Siedlungsstruktur fortgeführt werden. Aufgrund der beabsichtigten Struktur des Gebietes sind 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. Da die Flächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen werden, werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

7.2.1. Grundflächenzahl

Durch die Festlegung von kompakten Bauplätzen und einer Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (im WA 1 + WA 2) bzw. 0,5 (im WA 3) sowie zwei Vollgeschossen können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches intensiv genutzt und so den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen und den gesetzlichen Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs ist es beabsichtigt, die maximale GRZ nutzen zu können.

7.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Geschossigkeit sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude. Darüber hinaus gelten kompakte, mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen als energetisch günstig. Als Maß für die Kompaktheit gilt verbreitet das Oberflächen-Volumen-Verhältnis A/V. Das A/V-Verhältnis wird mit steigender Anzahl der Vollgeschosse günstiger.

Zur Ermöglichung kompakter Gebäude sind daher 2 Vollgeschosse zulässig bzw. nahezu im gesamten Plangebiet zwingend vorgeschrieben. Zudem kann damit eine verdichtete Bauweise erreicht werden.

7.2.3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfasst alle städtebaulich relevanten baulichen Anlagen und kann die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern.

Die Gebäudehöhe wird im Wohngebiet auf 8,50 m (WA 1 + WA 2) / 9,50 m (WA 3) begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen. Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert.

Die festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um bei Berücksichtigung der Erschließungsplanung eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig, um den Bauherren den erforderlichen Spielraum bei der Planung zu geben. Im WA 3 sind darüber hinaus Abweichungen nach unten bis 100 cm zulässig, um dem Bauherren für das größere Gebäude (Mehrfamilienhaus) im geneigten Gelände mehr Spielraum zu gewähren. Eine größere, über 25 cm hinausgehende Abweichung nach oben, ist nicht zulässig, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

7.3. Bauweise

In Anlehnung an die umgebenden Gebiete und die Lage am Ortsrand sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abzugrenzen. Hierdurch kann die Lage der Hauptbaukörper auf den einzelnen Grundstücken geregelt und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

7.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Da eine offene Bauweise ohne Einschränkungen vorgesehen ist, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

Im WA 3 soll darüber hinaus die Möglichkeit zum Bau eines Mehrparteienhauses geschaffen werden, weshalb in diesem Bereich sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

7.6. Flächen für Garagen und Stellplätze

Da die Baugrenzen für die Hauptgebäude aus gestalterischen Gründen eng gefasst sind, ist die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund des Nutzungszweckes sind Grünbereiche und Pflanzgebote jedoch ausgenommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Gewährleistung von ausreichend Stellplatzflächen ist außerdem vor einer Garage bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m bzw. vor einem Carport mindestens 3,00 m freizuhalten.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrssicherheit sind die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

7.7. Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen ist mit Nebenanlagen ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Aufgrund des Nutzungszweckes sind Grünbereiche und Pflanzgebote von Nebenanlagen freizuhalten.

7.8. Verkehrsflächen

7.8.1. Straßenverkehrsfläche

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Die geplante Erschließungsstraße weist eine Breite von 5,50 m (netto; 5,80m brutto inkl. Bordstein) auf und wird als Mischverkehrsfläche ohne eigenen Gehweg ausgebildet. Gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) kann bei einer Verkehrsbelastung unter 50 Kfz in der Spitzenstunde auf die Anlage separater Gehwege verzichtet werden. Dieser Empfehlung wird entsprochen. Das Plangebiet umfasst insgesamt 14 Bauplätze, sodass von einer geringen Verkehrsbelastung ausgegangen werden kann.

Entlang der vorhandenen Straße „Untere Weilerstraße“ wird die Anlage eines Gehweges eingeplant. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Bestand ist dieser in einer Breite von 1,50 m geplant.

7.8.2. Zu- und Ausfahrtsverbot

Aus Gründen der allgemeinen Verkehrssicherheit ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten zur Unteren Weilerstraße sowie im Kurvenbereich nicht zulässig.

7.9. Grünflächen

7.9.1. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Multifunktionale Grünfläche

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche soll ein Spielplatz für Kinder der näheren Umgebung errichtet werden. Zulässig sind daher lediglich die dem Nutzungszweck dienenden baulichen Anlagen wie Spielgeräte, Bänke, Sandspielflächen und Ähnliches.

Des Weiteren dient die Fläche der Regenwasserrückhaltung. Dem Zweck der Regenwasserrückhaltung dienende Einrichtungen und Anlagen sind ebenfalls zulässig.

7.9.2. Private Grünflächen

Im Übergang des geplanten Wohngebietes zur freien Landschaft nach Osten sowie zur öffentlichen Grünfläche nach Süden sind private Grünflächen ausgewiesen, die zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild dienen. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig.

7.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster,

Schotterrasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Regenwasserrückhaltung

Um eine Verschärfung der Abflusssituation bei Starkregen 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.

7.11. Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches 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.

7.11.1. Pflanzgebot für Bäume auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind standortgerechte Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.11.2. Pflanzgebot pfg 1

Durch das flächenhafte Pflanzgebot soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft und zur öffentlichen Grünfläche erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 50 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

7.11.3. Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Durch die geplanten Baumpflanzungen soll einerseits ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden und andererseits dienen sie einer Aufwertung des Landschaftsbildes von Blickrichtung Süden auf das Schloss Baldern.

Zudem sorgen die Bäume für eine Raumwirkung und als Schattenplätze im Bereich der geplanten Spielflächen.

7.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

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

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

8.1.1. Dachform, Dachneigung

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes sind die Dachformen bei Hauptgebäuden eingeschränkt. Dies ist insbesondere wichtig durch die Lage am Fuße von Schloss Baldern. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

8.1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

8.1.3. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Bondachsteinen rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und um die Auswirkungen auf das Lokalklima sowie bei Starkregenereignissen gering zu halten sind Flachdächer zu begrünen. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben, um eine entsprechende Wirkung zu erzielen.

8.1.4. Äußere Gestaltung

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, dürfen die Fassaden der baulichen Anlagen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

8.2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

8.2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

8.2.2. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf ein einladendes Landschafts- und Ortsbild ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben. Blickdichte Zäune etc. sind nicht zugelassen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 15 cm zu berücksichtigen.

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

8.3. Stellplätze für PKW und Fahrräder, Garagen

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. So können unübersichtliche Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig sein bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

8.4. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:2 oder Stützmauern mit max. 1 m Höhe erfolgen.

8.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Pufferung werden geeignete Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

8.6. Drainagen

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

8.7. 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.

9. 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:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Kellerausführung
- Außenbeleuchtung
- Kriminalprävention
- Photovoltaikpflicht
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers

10. ABWÄGUNG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. FLÄCHENBILANZ

allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	7.910 m ²
Verkehrsfläche (Straße und Gehweg)	ca.	1.509 m ²
öffentliche Grünfläche „Multifunktionsfläche“	ca.	2.052 m ²
private Grünfläche	ca.	794 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	12.265 m²