

STADT BOPFINGEN
OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“WELKFFELD III“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 05.04.2024

VORLÄUFIGE FASSUNG
ZUR
FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG



Stadt Bopfingen
Marktplatz 1
73441 Bopfingen
Tel. 07362 801-0
infobopfingen@bopfingen.de
www.bopfingen.de

a2Plan
INGENIEURE

BEARBEITUNG:

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

bloss
architektur

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung, Art des Verfahrens	4
2.	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	6
2.3	Bebauungspläne.....	7
3.	Bestandsbeschreibung	7
3.1	Angaben zur Gemeinde.....	7
3.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
3.3	Topografie	8
3.4	Siedlungsstruktur und Nutzungen	8
3.5	Verkehr	10
3.5.1	Motorisierter Verkehr.....	10
3.5.2	Fuß- und Radwegenetz.....	10
3.5.3	ÖPNV	10
3.6	Infrastruktur	10
3.7	Naturraum.....	11
3.8	Immissionsvorbelastung	13
3.9	Denkmalschutz	14
3.10	Geologie	14
3.10.1	Altlasten.....	16
3.11	Landwirtschaft	16
3.12	Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregen	17
4.	Standortbewertung und -alternativprüfung	20
4.1	Standortbewertung	20
4.2	Standortalternativprüfung	20
5.	Städtebauliche Planung	23
5.1	Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung.....	23
5.2	Bebauungskonzept.....	23
5.3	Erschließungskonzept	26
5.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	28
5.5	Grün- und Freiraumkonzept	29
6.	Flächenbilanz	30

BETEILIGTE UND FACHPLANUNGEN

- Auftraggeber:** Stadt Bopfingen
vertr. durch Herrn Bgm. Dr. Gunter Bühler
Marktplatz 1, 73441 Bopfingen
Tel.: 07362 801-0
Mail: infobopfingen@bopfingen.de
- Bebauungsplan:** bloss architektur
Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss, Freie Architekten
Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart
Tel.: 0711 6207517
Mail: info@bloss-architektur.de
- Artenschutz
und Umweltbericht:** PlanWerkStadt
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38, 73463 Westhausen
Mail: walter@la-walter.de
Telefon: 07363 919794
- Tiefbau
und Straßenplanung:** a2Plan Ingenieure GmbH
Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2, 73463 Westhausen
Tel.: 07363 95494-0
Mail: info@a2plan.de
- Vermessung:** Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Lingel
Ziegelstraße 17, 73431 Aalen
Tel.: 07361 5282800
Mail: info@vermessung-lingel.de
- Geotechnisches
Gutachten:** Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG
Niederlassung Stuttgart
Talstraße 41, 70188 Stuttgart
Tel.: 0711 2845618
Mail: info@geotechnik-aalen.de

1. **Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung, Art des Verfahrens**

Die Stadt Bopfingen sieht sich seit Jahren mit einer hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngebäude konfrontiert. Die günstige Lage an der Entwicklungsachse Aalen/Ellwangen – Nördlingen, der Bahnanschluss Richtung Aalen und Nördlingen sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen bewirkt, dass sich insbesondere viele junge Familien für den Wohnsitz in Bopfingen oder einem der Teilorte entscheiden.

Die kontinuierliche Bereitstellung neuer Wohnangebote ist notwendig, um den innerörtlichen Bedarf zu decken, aber auch einen Beitrag zur angespannten Wohnsituation in der Region zu leisten. Hierzu wird von der Stadt Bopfingen ein Bauflächenbedarfsnachweis geführt, der regelmäßig aktualisiert wird (zuletzt 21.03.2024). Dieser belegt, dass in Aufhausen, auch unter Berücksichtigung vorhandener Baulücken und Innenentwicklungspotentiale, die Notwendigkeit einer Neuerschließung besteht.

Es werden sowohl Bauplätze für Einfamilienhäuser als auch Miet- oder Eigentumswohnungen benötigt, wobei insbesondere in den ländlichen Teilorten die Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen deutlich dominiert. Die Verwaltung in Bopfingen, aber auch die Ortschaftsräte in Aufhausen werden regelmäßig angefragt. Meist handelt es sich um junge Menschen, die in Aufhausen groß geworden sind und nun ihre eigenen Kinder im Heimatort aufwachsen lassen möchten. Eine im Januar anberaumte Informationsveranstaltung in der Egerhalle in Aufhausen war mit 50 bis 60 konkret interessierten Bürgern gut besucht. Der Stadt liegt zwischenzeitlich eine Liste von 30 Bauwilligen vor.

Die Stadt Bopfingen tendiert dazu, die benötigten unterschiedlichen Wohnraumangebote entsprechend den Anforderungen zu verteilen. Wohngebäude mit einer höheren Dichte sollten allein schon wegen des damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommens an möglichst zentral erschlossenen Bereichen mit vielfältiger Infrastruktur und ÖPNV-Anschluss realisiert werden. Die wenigen noch anstehenden Baulanderschließungen im Außenbereich liegen dagegen meist an den Ortsrändern und werden über die Wohnstraßen der Bestandsgebiete erschlossen. Diese eignen sich eher für die ebenfalls benötigten Einfamilienhäuser. (Siehe auch Kapitel 4.2, "Standortalternativprüfung" sowie Kapitel 5.2, "Bebauungskonzept").

In Aufhausen stehen momentan nur noch zwei Bauplätze im Wohngebiet "Brühl III" zur Verfügung, von denen einer bereits reserviert ist. Aus diesem Grund soll die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche "B7" überplant und erschlossen werden.

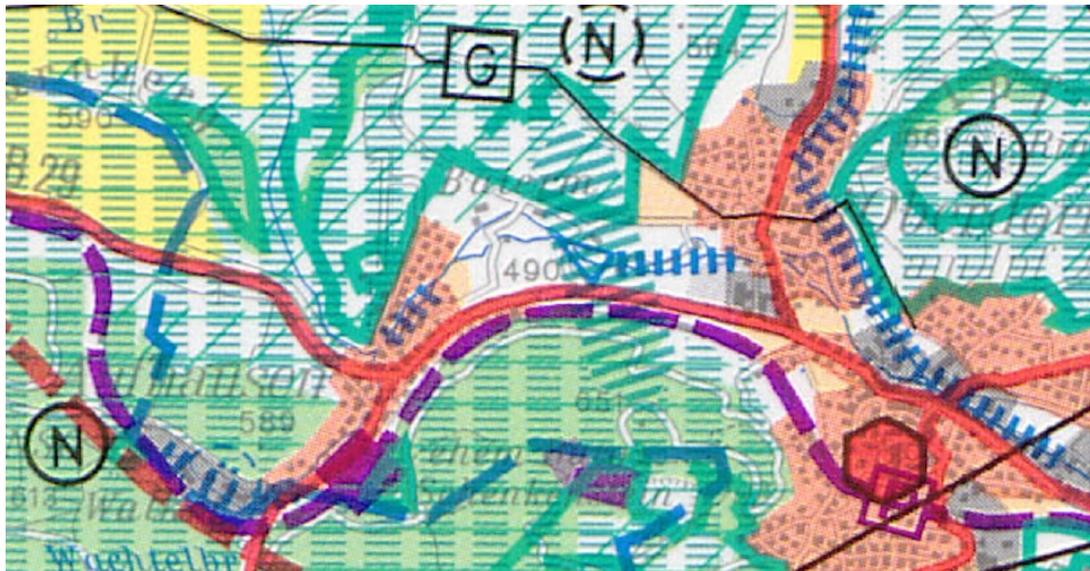
Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren durchgeführt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

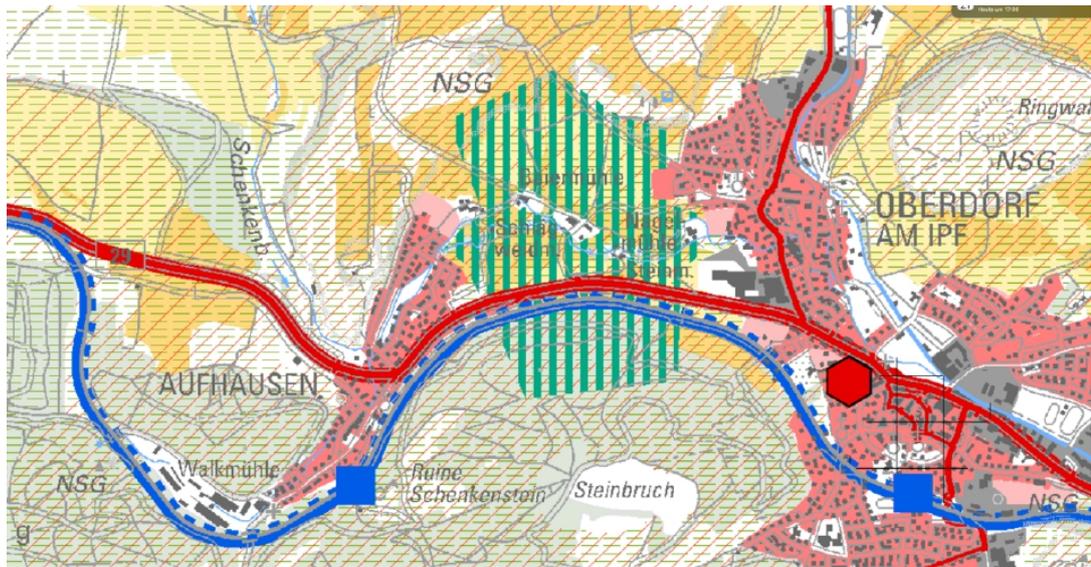
Die Stadt Bopfingen gehört zum Planungsgebiet des Regionalverbands Ostwürttemberg. Sie liegt nahe der bayrischen Grenze an der Entwicklungsachse Aalen/Ellwangen und Nördlingen (Bayern) zwischen dem Doppel-Kleinzentrum Westhausen/Lauchheim und dem Mittelzentrum Nördlingen. Bopfingen ist als Unterzentrum im Ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan) eingestuft.

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



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

Aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 wird ersichtlich, dass das Plangebiet nicht von Schutzgebieten betroffen ist. Der weiter nördlich beginnende schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege wird lediglich partiell tangiert und betrifft nur den Bereich der Streuobstwiese.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des in der Aufstellung befindlichen Regionalplans 2035, Regionalverband Ostwürttemberg (Stand vom 22.07.2022 zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §12 Landesplanungsgesetz)

Im in der Aufstellung befindlichen Regionalplan 2035 ist das Plangebiet bereits als zukünftige Wohnbaufläche berücksichtigt. Dafür entfällt die vorgesehene Wohnbaufläche nördlich des Wohngebietes "Brühl III".

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Bopfingen ist Mitglied in der „Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg“.

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



Auszug aus dem FNP (Entwurf 2004) der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am nördlichen Ortsrand von Aufhausen; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt momentan nach § 35 BauGB.

An das Plangebiet grenzt von Süden der rechtskräftige B-Plan "Welkfeld II" an.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Bopfingen liegt im äußersten Osten von Baden-Württemberg im Ostalbkreis. Sie hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 11.720 Einwohnern¹.

Zur Kernstadt Bopfingen gehören die Teilorte Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerkingen, Oberdorf, Schloßberg, Trochtelfingen und Unterriffingen.

3.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichsten Ende des Teilortes Aufhausen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,5 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Süden durch das Wohngebiet "Welkfeld II"
- im Osten durch den Wasserlauf des Mühlkanals Baiermühle,
- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 394/2, 394/5 und 394/6 sowie die Teilfläche des Flurstückes 404.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Welkfeld III"

¹ Stand 13.02.2024, Quelle: Homepage Stadt Bopfingen

3.3 Topografie

Das Gebiet weist ein deutliches Gefälle auf. Beginnend vom Wasserlauf des Mühlkanals Baiermühle (Seitenarm der Eger) steigt das Gelände erst langsam, dann immer steiler in nordwestlicher Richtung an. Auf Höhe der Welkfeldstraße werden bereits 10% erreicht. Am nordöstlichen Ende des Geltungsbereiches weist der Hang ein Gefälle von bis zu 30% auf.



Der höchste Punkt des Gebietes mit ca. 511,50 m über NN liegt am nördlichen Ende der Geltungsbereichsgrenze. Am südlichen Ende liegt der Mühlkanal mit ca. 480,10 über 30 m tiefer.

3.4 Siedlungsstruktur und Nutzungen

Das neue Wohngebiet entsteht im direkten Anschluss an die südlich liegende bestehende Bebauung des Wohngebietes "Welkfeld II" aus den 1960er und 70er Jahren. Ausgehend von der Welkfeldstraße liegen nordwestlich vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südöstlich befindet sich eine ca. 4.000 m² große Streuobstwiese, die zur Talseite hin vom Wasserlauf des Mühlkanals Baiermühle (Seitenarm der Eger) begrenzt wird. In Fortsetzung der Welkfeldstraße führt ein Wirtschaftsweg zur Oberen Schlägweidmühle. Das Mühlenareal wird seit etwa 10 Jahren nur noch zu Wohnzwecken genutzt.



Blick von der Welkfeldstraße in Richtung Obere Schlägweidmühle, Foto: bloss architektur, Mai 2021

In westlicher, nördlicher und östlicher Richtung folgen sowohl intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch extensiv genutzte Wiesenflächen, die zum Teil von Gehölzstrukturen durchzogen sind bzw. begrenzt werden.

Der Ortskern von Aufhausen liegt fußläufig etwa 10 Minuten entfernt. Allerdings befinden sich hier nur wenige infrastrukturellen Einrichtungen wie z.B. die Egerhalle oder die kath. St. Nikolaus Kirche. Weitere 200 m in südlicher Richtung liegt der Kindergarten des Teilortes. Die Lebensmittelversorgung wird über die ansässige Metzgerei nur zum Teil abgedeckt. Die eigentliche Nahversorgung findet im etwa 2 km östlich gelegenen Kernort Bopfingen statt. Hier ist eine große Bandbreite an Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten vorhanden. Auch alle öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. das Rathaus, liegen in Bopfingen.



3.5 Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist von Süden über die Welkfeldstraße (1,50 m Gehweg | 5,50m Fahrbahn) sowie die Wacholderstraße (1,50 m Gehweg | 5,50m Fahrbahn) erschlossen. Nachfolgend erreicht man über die Brühl-, Pappel- und Buchenstraße bzw. die Tonnenbergstraße die B 29, die den Ort an das überregionale Straßennetz anbindet.

3.5.2 Fuß- und Radwegenetz

Mit Ausnahme der Pappelstraße verfügen alle o.g. Erschließungsstraßen über ein- oder zweiseitige Gehwege mit meist 1,50 m Breite. Die Abtrennung erfolgt in der Regel mit einem niedrigen Randbord.

Die Obere Schlägweidmühle ist Teil des Wanderweges "Mühlenweg Eger" von Aufhausen Richtung Nördlingen. Der Weg verläuft aber südlich außerhalb des Plangebietes.

Durch den Ort verlaufen mehrere Freizeit-Radwege, wie z.B. die Württembergisch-bayerische Riestour. Ausgewiesene Fahrradwege oder Fahrradschutzstreifen sind aber nicht vorhanden.

3.5.3 ÖPNV

Aufhausen verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (elektrifizierte Bahnstrecke Aalen – Nördlingen). Die Züge verkehren jeweils stündlich in beide Richtungen. Der Bahnhof ist vom Plangebiet fußläufig in etwa 20 Minuten zu erreichen.

Zusätzlich sichert die Buslinie 7696 die Anbindung in die umliegenden Orte. Die Haltestelle "Adler" an der Hauptstraße liegt fußläufig etwa 10 Minuten entfernt und wird tagsüber stündlich angefahren.

3.6 Infrastruktur

Die vorhandene angrenzende Bebauung wird im Mischsystem entwässert. Der Kanal verläuft innerhalb des Plangebietes im Feldweg Richtung Obere Schlägweidmühle.

Die Versorgung der Bestandsbebauung erfolgt durch folgende Anbieter:

Wasser: Stadt Bopfingen

Gas: EnBW/ODR; Hausanschlüsse sind nur auf einem Teil der Grundstücke vorhanden. Innerhalb des Plangebietes verläuft im Feldweg eine Gasleitung Richtung Obere Schlägweidmühle. (siehe Anlage 1)

Strom: EnBW/ODR; Das Bestandsgebiet wurde ursprünglich über Freileitungen versorgt. Zwischenzeitlich verfügt jedes Grundstück über einen unterirdischen Hausanschluss. Die noch vorhandene Freileitung führt quer durch das Plangebiet Richtung Obere Schlägweidmühle (siehe Foto Kapitel 3.4 "Siedlungsstruktur und Nutzungen"). Zusätzlich verläuft nördlich des Feldweges ein unterirdisches

Stromkabel zur Versorgung des neu erstellten Wohngebäudes Nr. 3 in der Oberen Schlägweidmühle. Dieses zweigt direkt von der Freileitung ab.

Im Feldweg liegt darüber hinaus eine Mittelspannungsleitung, die Richtung Nordosten führt. (siehe Anlage 2)

Fernmeldenetz: Telekom; Auch dieses Versorgungskabel führt im Feldweg Richtung Obere Schlägweidmühle.

3.7 Naturraum

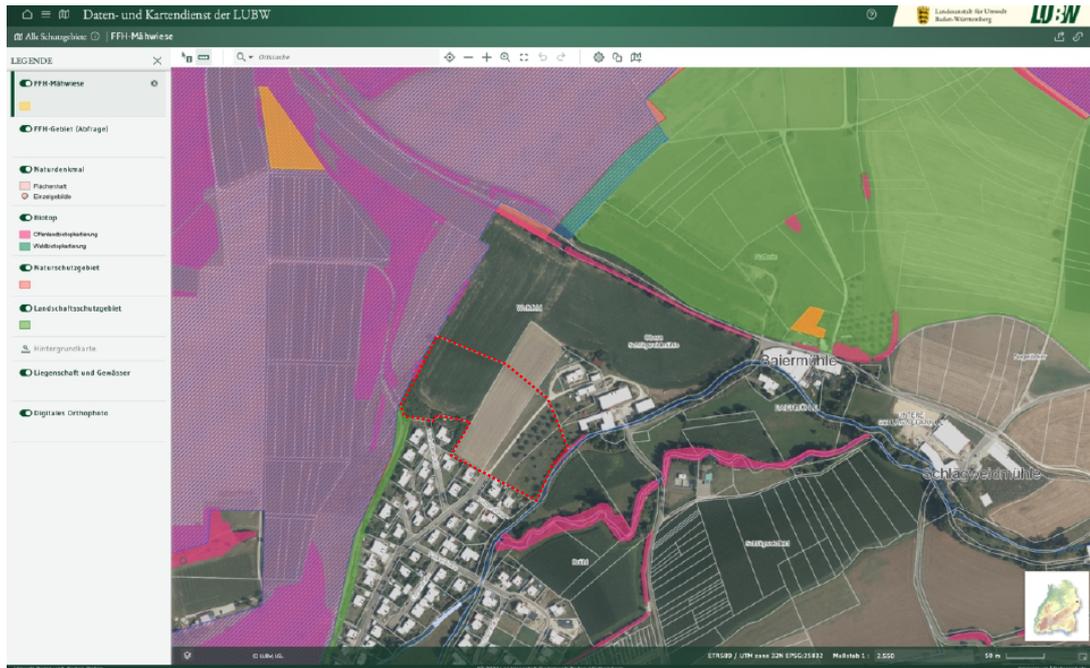
Das Plangebiet wird bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlich gelegenen Drittel liegt zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Mühlkanal Baiermühle (Seitenarm der Eger) eine ca. 4.000 m² große Streuobstwiese mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters. Der Streuobstbestand ist gemäß §33 NatSchG als Biotop geschützt und wird deshalb nicht in die geplante Wohnbaufläche einbezogen.



Blick von Nordwesten in Richtung Streuobstwiese und Mühlkanal Baiermühle, Foto: blossom architecture, Mai 2021

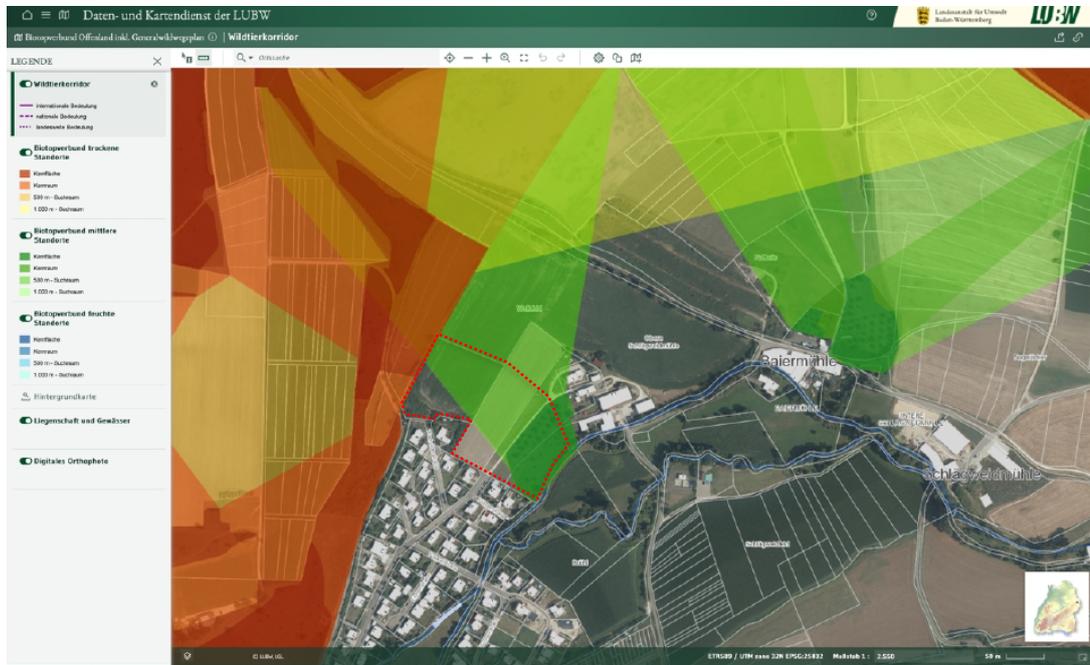
Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen von niedrigen Gehölzstrukturen gesäumt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein 30 m langer Abschnitt dieses Grünbestandes, laut Daten- und Kartendienst der LUBW, als geschütztes Biotop kartiert. Auch entlang des Mühlkanals ist ein 50 m langer Abschnitt des Gewässerrandstreifens als kartiertes Biotop eingetragen. Die Biotope werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen geschützt.

Stadt Bopfingen Bebauungsplan "Welkfeld III"



Daten- u. Kartendienst der LUBW, Biotope und Schutzgebiete, Stand Feb. 2024

Das Plangebiet ist insbesondere nördlich und westlich von hochwertigen Naturräumen umgeben. In einem Umkreis von 500 m liegen zahlreiche Biotope, Landschafts- und Naturschutzgebietsbereiche sowie zwei FFH-Mähwiesen. Alle diese Grünräume befinden sich aber außerhalb des geplanten Geltungsbereiches.



Daten- u. Kartendienst der LUBW, Biotopverbund Offenland, Stand Feb. 2024

Der Daten- und Kartendienst der LUBW weist westlich des Plangebietes ein dichtes Netz von Kernflächen und -räumen sowie von Suchräumen des Biotopverbundes trockener Standorte aus. Nördlich des Plangebietes liegen Suchräume des Biotopverbundes mittlerer Standorte, die bis zur Streuobstwiese innerhalb des

Geltungsbereiches reichen. Im Bebauungsplanentwurf wird die räumliche Verbindung der Streuobstwiese zur freien Landschaft berücksichtigt und ein entsprechender Korridor von Bebauung freigehalten.

Für die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde das Büro PlanWerkStadt Andreas Walter, Westhausen beauftragt. Die "Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nach §44 BNatSchG" ist momentan noch in Bearbeitung. Es sind noch nicht alle notwendigen Begehungen durchgeführt worden.

3.8 Immissionsvorbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Nutzungen, von denen schädliche Emissionen ausgehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen nur gering belastete Erschließungsstraßen des angrenzenden Wohngebietes.

In der nur 100 m entfernten Oberen Schlägweidmühle wurde die landwirtschaftliche Nutzung vor bereits etwa 10 Jahren aufgegeben. Seitdem wird das Areal nur noch zu Wohnzwecken genutzt.

In der ca. 350 m entfernten Baiermühle ist ein Kfz-Meisterbetrieb untergebracht. Auf Grund der großen Entfernung sowie der durch die Gebäudestellung abgeschirmten Gewerbetätigkeit ist nicht mit relevanten Emissionen zu rechnen.

In der ca. 500 m entfernten Unteren Schlägweidmühle befindet sich das "Kompetenzzentrum am IpF – Mensch und Pferd". Auch von der hier untergebrachten Pferdehaltung ist auf Grund der großen Entfernung nicht mit relevanten Emissionen zu rechnen. Außerdem liegt der Hof von den westlich gelegenen Wohngebieten der Kernstadt Bopfingen ebenfalls 500 m entfernt und muss seine zulässigen Emissionen bereits an dieser Bestandsbebauung ausrichten.

Dies gilt auch für den ca. 350 m entfernten Sportplatz des Ballspielclubs. Die nächstgelegene, und damit für die Lärmemissionen ausschlaggebende, Bestandsbebauung der Tonnenberg- sowie der Welkfeldstraße ist nur ca. 120 m entfernt.



Quelle: GoogleMaps, Stand Feb. 2024

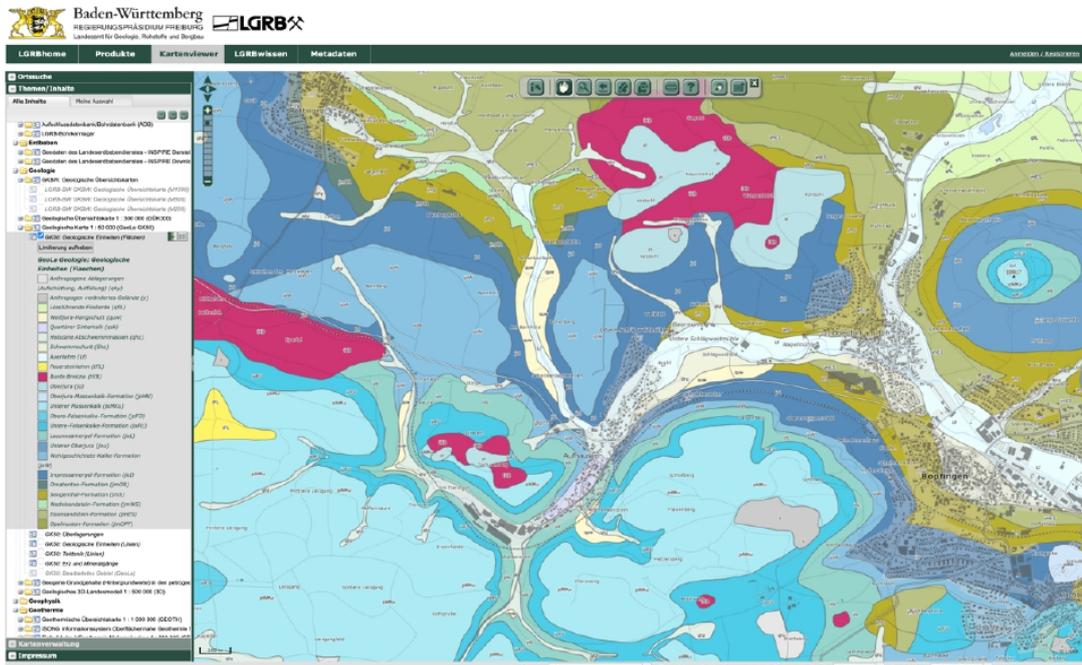
3.9 Denkmalschutz

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

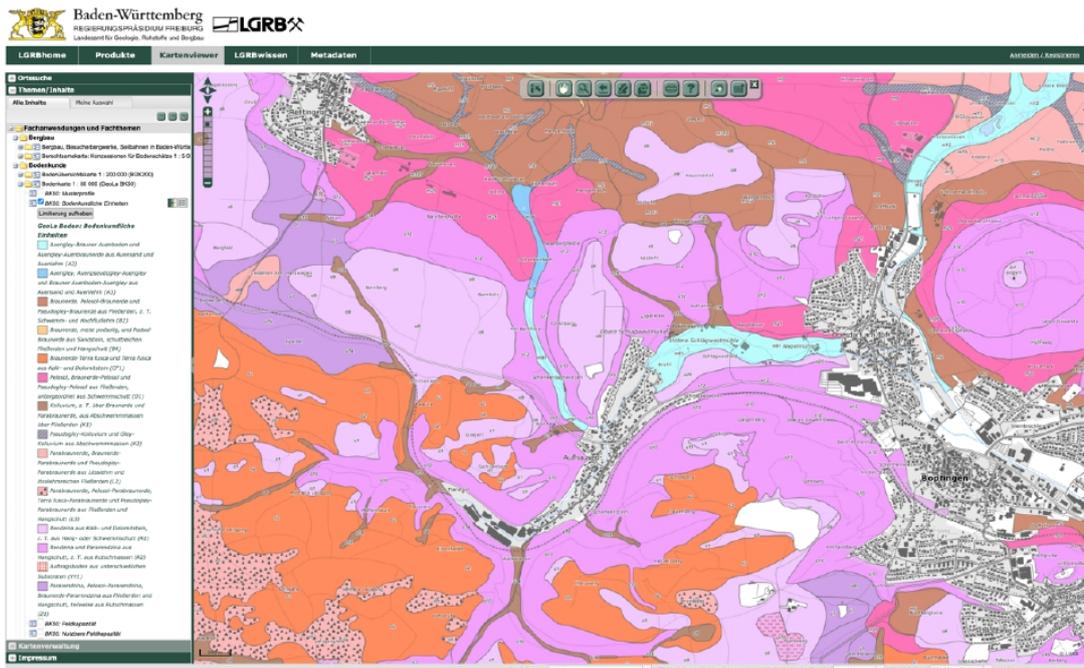
Auch sind keine archäologisch bedeutsamen Funde bekannt.

3.10 Geologie

Der Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zeigt für die geologischen Einheiten im Plangebiet Impressamergel-Formationen an. Als bodenkundliche Einheit dominiert Paraendzina und Rendzina aus schuttreichen Fließ-erden und Hangschutt.



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Geologische Einheiten, Stand Feb. 2024



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenkundliche Einheiten, Stand Feb. 2024

Das Ingenieurbüro Geotechnik Aalen wurde mit einem geotechnischen Gutachten beauftragt. Untersucht und bewertet wurden u.a. der Schichtenaufbau des Untergrundes, die Grundwasserverhältnisse sowie die bodenmechanische und chemische Beschaffenheit der durchgeführten Probebohrungen. Die Ergebnisse werden insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen von Bedeutung sein. Aber auch private Bauherren können erste Hinweise zur Gründung, Gebäudeabdichtung und Baugrubengestaltung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser entnehmen. Für die konkreten Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die im Zuge des Gutachtens durchgeführten fünf Probebohrungen bestätigen die Informationen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, nach denen im Plangebiet vorherrschend Schichten von verwittertem Impressamergel auftreten. Ab einer Tiefe von ca. 1,7 m u. GOK ist mit einer mindestens halbfesten Konsistenz zu rechnen. Ab Tiefen von 2,1 – 2,9 m u. GOK ist davon auszugehen, dass der Impressamergel auch in felsartiger, kaum verwitterter Form vorliegt.

Der Schichtenaufbau ist grundsätzlich einheitlich und weist eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit auf.

Grundwasser wurde bei den fünf durchgeführten Rammsondierungen bis zu einer Endtiefe von 2,9 m nicht angetroffen.

Zur Gründung von Gebäuden wird u.a. folgendes festgehalten:

“Die angetroffenen Auenlehme und Verwitterungsschichten des Impressamergels bilden einen Baugrund mit erhöhter Setzungsempfindlichkeit und mäßiger geringer Tragfähigkeit. Prinzipiell nimmt die Tragfähigkeit der angetroffenen

Verwitterungsschichten mit zunehmender Tiefe zu, so dass beispielsweise bei der Bebauung mit Unterkellerung günstigere Gründungsverhältnisse zu erwarten sind.“

Das Gutachten ist Anlage der Bebauungsplanunterlagen und kann bei der Stadt Bopfingen eingesehen werden.

3.10.1 Altlasten

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

3.11 **Landwirtschaft**



Auszug Flächenbilanzkarte – Flurbilanz 2022 LEL, Stand Feb. 2024

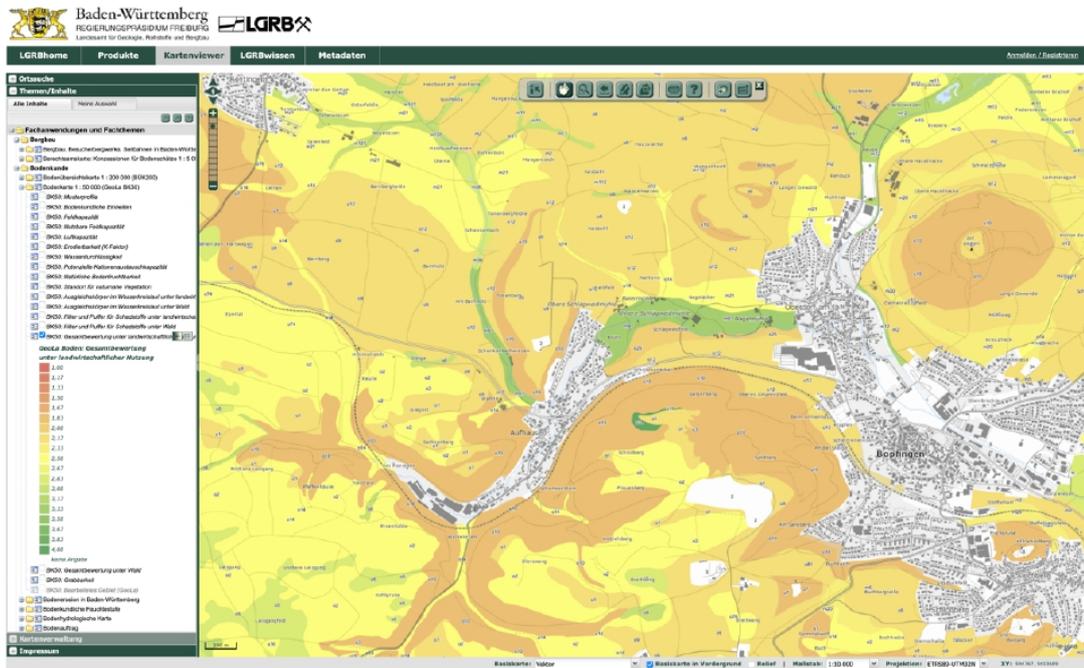
Die Flächenbilanzkarte (Flurbilanz 2022) der LEL (Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd) weist die Fläche als Vorbehaltsflur I aus.

Gemäß den Ausführungen der LEL *“umfasst die Vorbehaltsflur I 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.“*

Diese Einstufung verpflichtet die planende Gemeinde den Standort sowie den Bedarf besonders sorgsam zu prüfen und insbesondere abzuwägen, ob Standortalternativen in Frage kommen.

Die betroffene Flur AA-2040, die gemeinsam mit der angrenzenden Flur AA-2041 (ebenfalls Vorbehaltsflur I) den Freiraum zwischen Aufhausen und Bopfingen bildet, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 110 ha. Innerhalb dieser großen Fläche finden sich, trotz einheitlicher Einstufung in der Flurbilanz, landwirtschaftliche Flächen unterschiedlicher Qualität. Dies betrifft insbesondere die Topografie, Abflussprozesse, die nutzbare Feldkapazität und die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Mit einer

Hangneigung von bis zu 28%, einem hohen Anteil von direkt abfließenden Niederschlägen, einer geringen bis mittleren nutzbaren Feldkapazität sowie einer mittleren Bodenfruchtbarkeit gehört das Plangebiet zu den eher "schwächeren" Bereichen innerhalb der Vorbehaltsflur (Siehe auch Kapitel 3.12, Wasserschutzgebiete, Hochwasser und Starkregen).



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung, Stand Feb. 2024

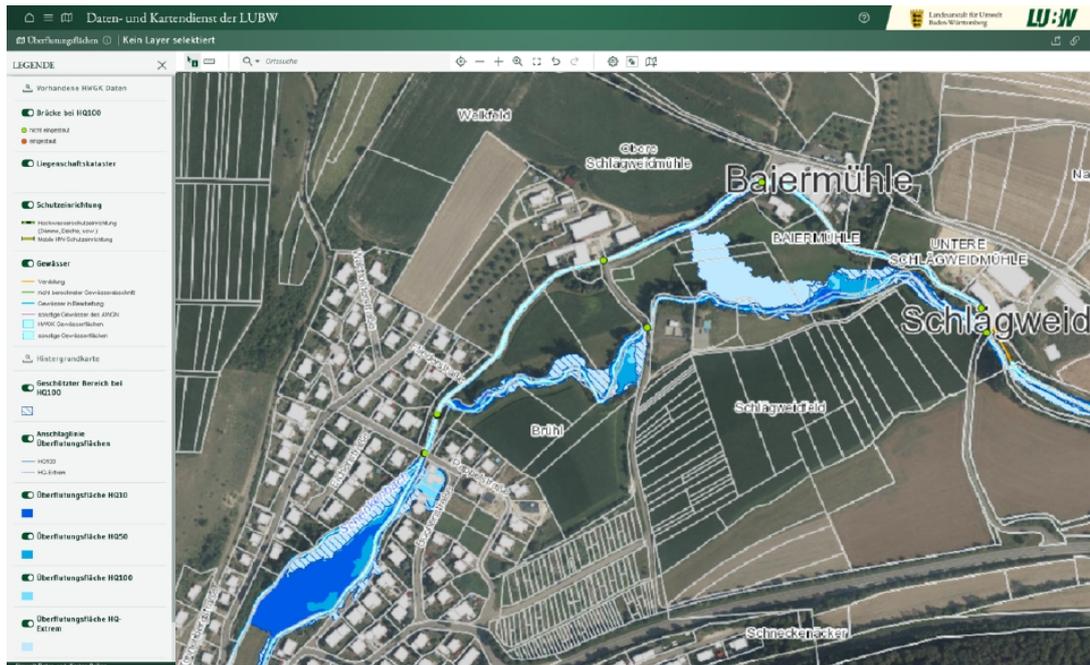
Die im Kapitel 4.2 "Standortalternativprüfung" dargelegte Auseinandersetzung mit den wenigen zur Verfügung stehenden Flächen bestätigt die Standortwahl des FNP. Aller Voraussicht nach, wird "Welkfeld III" die letzte Wohnbaufläche im Außenbereich sein, die in Aufhausen erschlossen wird. Dem gegenüber steht ein dringender Bedarf, insbesondere von jungen Familien aus Aufhausen, die gerne in ihrem Heimatort bleiben möchten.

Die betroffenen Eigentümer waren zum Verkauf bereit, somit kommt es zu keiner Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Landwirte durch den Wegfall der Flächen.

3.12 Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregen

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW in keinem von Hochwasser gefährdeten Bereich. Das im Überflutungsfall austretende Wasser der Eger tritt im südlichen Teilarm über die Ufer, der deutlich tiefer gelegen ist.

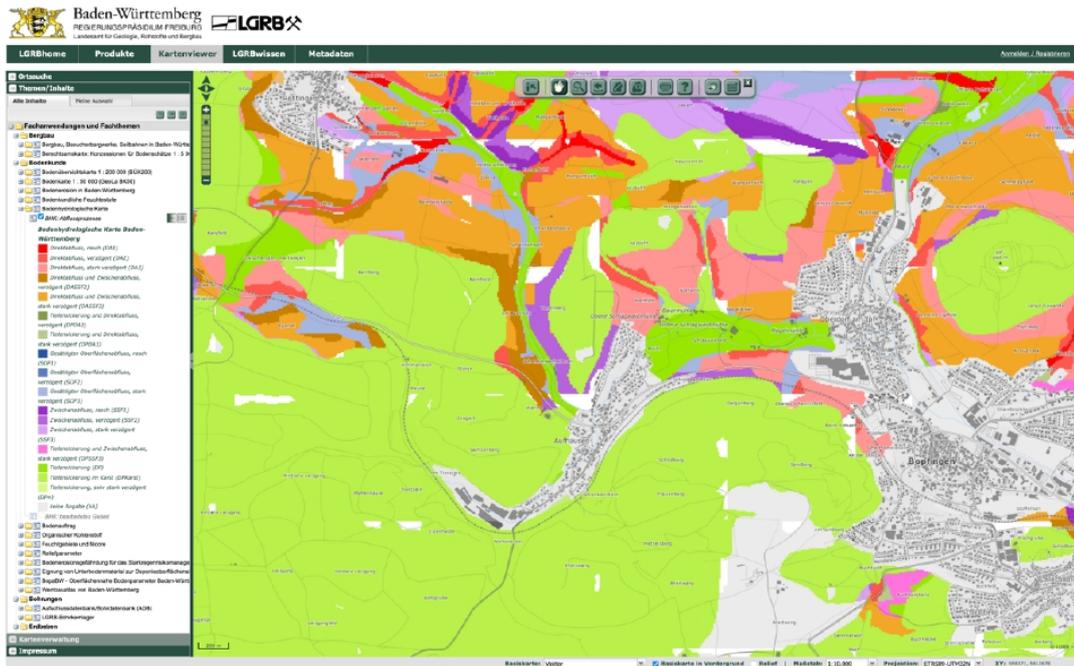


Daten- u. Kartendienst der LUBW, Überflutungsflächen, Stand Feb. 2024

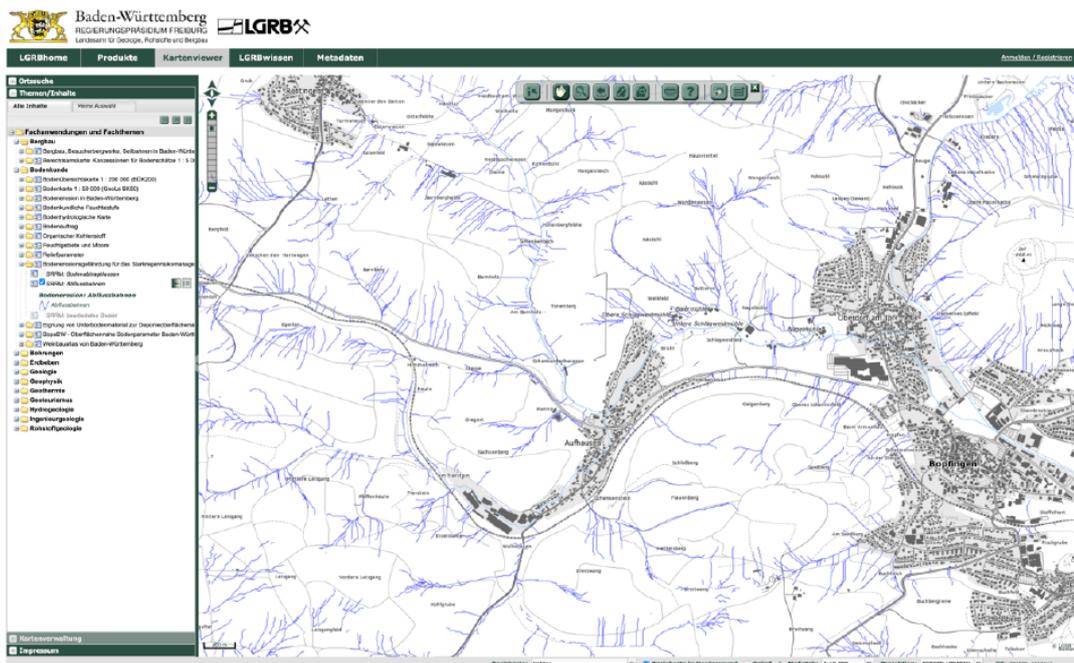
Die Hanglage, die das Plangebiet vor Überflutungen schützt, wirkt sich allerdings nachteilig im Falle von Starkregen aus. Aus den Karten des LGRB wird ersichtlich, dass Niederschlagswasser aus den westlich gelegenen höheren Bereichen zufließt und in den Mühlkanal Baiermühle (Seitenarm der Eger) abgeleitet wird. Die Hangneigung mit durchschnittlich 10 – 20% sowie die wenig durchlässigen Böden tragen ihren Teil dazu bei, dass insbesondere bei starken Regenfällen ein Großteil der Niederschläge direkt abfließt. Dies begünstigt auch eine höhere Bodenerosion. Die Daten des Kartendienstes decken sich auch mit den Erfahrungen der Anwohner.

Diese Umstände erfordern konkrete Maßnahmen bezüglich der Gebietsentwässerung sowie beim Bau der Wohngebäude und Gestaltung der Freiräume, um im Falle von Starkregen die möglichen Schäden zu minimieren.

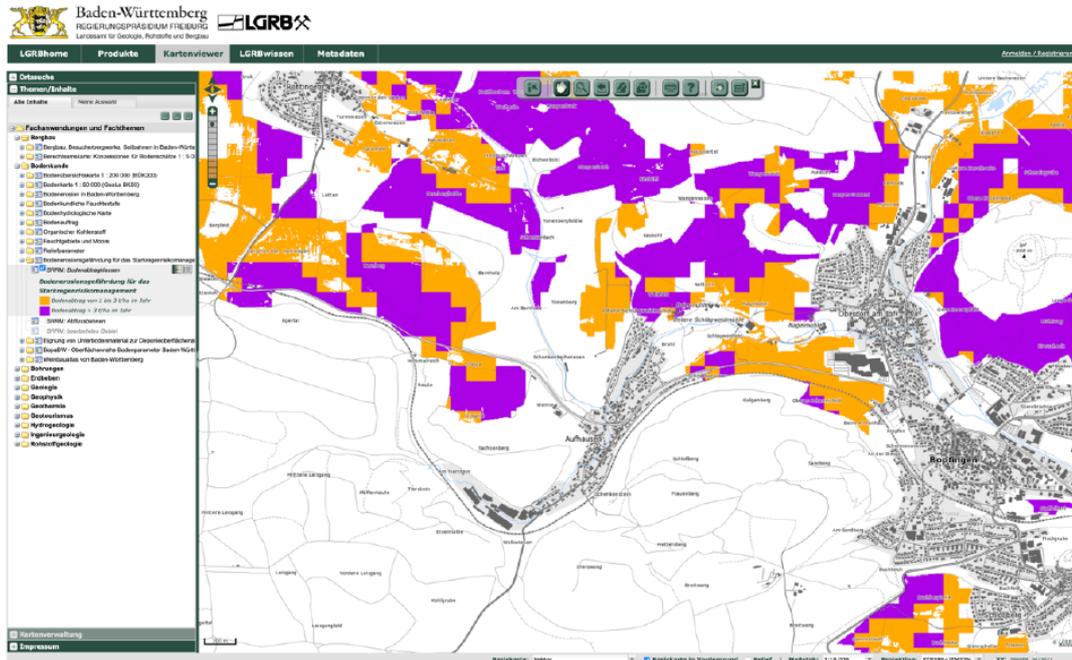
Stadt Bopfingen
Bebauungsplan "Welkfeld III"



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenhydrologische Karte, Abflussprozesse, Stand Feb. 2024



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenhydrologische Karte, Bodenerosionsgefährdung für das Starkregenerisikomanagement, Stand Feb. 2024



Auszug Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau;
Bodenhydrologische Karte, Bodenerosionsgefährdung für das Starkregenerisikomanagement, Stand Feb. 2024

4. Standortbewertung und -alternativprüfung

4.1 Standortbewertung

Das Plangebiet wurde innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in den angrenzenden Gebieten, bezüglich Lage, Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Infrastruktur, Naturraum, Immissionen, Denkmalschutz, Geologie, Landwirtschaft und Hochwasser bzw. Starkregen untersucht und bewertet. Die Voraussetzungen für ein Wohngebiet sind bezüglich der Topografie anspruchsvoll, aber für kleinere Gebäude mit einer angepassten Planung bewältigbar. Dies zeigt sich auch im angrenzenden Bestandswohngebiet "Welkfeld II", das unter ähnlichen Voraussetzungen entstanden ist. Es wurden keine Kriterien vorgefunden, die grundsätzlich gegen die geplante Nutzung sprechen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplätzen für Wohngebäude. Der Schwerpunkt soll hierbei auf freistehenden Wohnhäusern für junge Familien liegen. Der Standort, umgeben von ruhigen Wohngebieten auf der einen und freier Landschaft auf der anderen Seite, fernab von stark befahrenen Erschließungsstraßen, ist gut für diese Nutzung geeignet und bietet vor allem Kindern ein naturnahes Umfeld.

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

4.2 Standortalternativprüfung

Das Wohngebiet "Welkfeld III" ist im FNP als geplante Wohnbaufläche "B7" dargestellt und wird somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Entwicklungsfläche wird in den zukünftig geltenden Regionalplan 2035

übernommen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden von der zukünftigen Bebauung nicht betroffen sein.

Die im FNP dargestellte Fläche ist die einzige und vermutlich auch die letzte vorgesehene Wohnbau-Entwicklungsfläche im Außenbereich von Aufhausen. Da der Flächennutzungsplan bereits im Jahr 2004 aufgestellt wurde und in der Zwischenzeit zahlreiche Kriterien verstärkt oder auch neu in die Abwägung einfließen, ist eine erneute Betrachtung möglicher Alternativstandorte berechtigt.

80% des Ortsrandes von Aufhausen grenzen an Wald- oder Naturschutzgebieten an (siehe auch Kapitel 3.7, Naturraum). Eine Ausweitung der bestehenden Bebauung ist hier gänzlich ausgeschlossen. Lediglich an den Ortseingängen sowie im Norden des Teilortes folgen auf die bestehende Bebauung landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Teil dieses Bereiches am östlichen Ortseingang ist in klein parzellierten Schrebergärten unterteilt.

Für die nähere Untersuchung kommen somit lediglich diese nördlich gelegenen Flächen in Betracht.



Daten- u. Kartendienst der LUBW, Orthophoto und Liegenschaftskataster, Stand Feb. 2024
Darstellung Plangebiet und mögliche Alternativflächen

Die zwischen den zwei Bacharmen der Eger liegende "Fläche A" wäre zwar nicht aus dem Ortskern, aber über die Zufahrt zur oberen Schlägweidmühle verkehrlich erschließbar. Der den südlichen Wasserlauf begleitende Bewuchs ist als Biotop kartiert und liegt innerhalb einer HQ₁₀₀ Überflutungsfläche. Es verbleibt eine nur knapp 8.000 m² große Fläche mit einem schwierigen, spitz zulaufenden Zuschnitt, der nur in Teilen tatsächlich nutzbar wäre.

"Fläche B" ist im nördlichen Bereich ebenfalls von einer HQ₁₀₀ Überflutungsfläche betroffen. Und auch dieses Areal ist lediglich über die Zufahrt zur oberen

Schlägweidmühle erschließbar, da im abgrenzenden Wohngebiet "Brühl III" keine Verbindungen vorgesehen wurden. Das angrenzende Baugebiet „Brühl III“ hatte erhebliche Probleme mit dem Untergrund und der Gründung der Bauvorhaben. Die Bauherren mussten zusätzlich Mehraufwendungen für die Gründung in den nur gering tragfähigen Auenböden in diesem Bereich tragen. Nur mit Zuschüssen der Stadt konnte das Baugebiet letztendlich umgesetzt und die Bauplätze verkauft werden. Es ist davon auszugehen, dass in der angrenzenden Fläche B ähnliche Probleme zu erwarten sind (siehe auch Karten in Kapitel 3.10, Geologie).

Beide Flächen im ebenen bis schwach geneigten Auenbereich der Eger weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Sind werden mit Inkrafttreten des Regionalplanes 2035 Teil der regionalen Grünzäsur zwischen Aufhausen und Bopfingen. Außerdem werden für diese Flächen ein regionaler Grünzug (VRG), ein Gebiet für Landwirtschaft (VRG) sowie ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) ausgewiesen. Vorranggebiete entziehen sich einer Abwägung im Bauleitplanverfahren und schließen eine bauliche Nutzung aus.

"Fläche C" wird seit vielen Jahre für Schrebergärten genutzt. Die 113 kleinen Parzellen sind überwiegend in Privatbesitz. Das Areal ist gut erschlossen und im aktuellen Regionalplan 2010 von keinem Schutzbereich betroffen. Im zukünftigen Regionalplan 2035 ist innerhalb der Fläche ein regionaler Grünzug (VRG) ausgewiesen. Als besonders problematisch erweist sich die hohe Lärmbelastung durch den Verkehr der B29. Zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist für LKWs zwar eine Tempobegrenzung von 30 km/h angeordnet, dennoch werden mit Werten von teils über 75 dB(A) tags und über 65 dB(a) nachts (Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW), entlang der angrenzenden Grundstücke, nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts), sondern auch die nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung BW als gesundheitsgefährdend eingestuften Werte (≥ 70 dB(A) tags; ≥ 60 dB(A) nachts) deutlich überschritten. Eine Wohnbebauung wäre nur mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen denkbar.

Im Vergleich des Plangebietes "P" mit den Alternativflächen "A-C" überwiegen die Vorteile bei weitem. Die Flächen sind sofort verfügbar, die Erschließung über die vorgesehenen Wohnstraßen bereits vorgesehen. Das Gebiet ist weder von Geruchs- oder Lärmemissionen noch von Überflutungsflächen betroffen. Es gibt keinerlei Diskrepanz zu übergeordneten Planungen (FNP, Regionalplan 2010, Regionalplan 2035). Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotope (Streuobstwiese, Bewuchs entlang Grenze und Mühlkanal Baiermühle) können von Bebauung freigehalten werden. Die anspruchsvolle Topografie und die damit verbundenen Herausforderungen bei Starkregenereignissen sind planerisch und technisch bewältigbar.

Die Flächen "A" und "B" können nicht aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil heraus erschlossen werden und sind durch die Lage am bzw. zwischen den Bacharmen der Eger sowohl hinsichtlich ihres Zuschnittes als auch durch die Überflutungsflächen deutlich eingeschränkt. Ausschlaggebend ist aber vor allem die

Einordnung im zukünftigen Regionalplan 2035, der durch die Betroffenheit gleich mehrerer Vorranggebiete, eine Bebauung kategorisch ausschließt.

Eine Bebauung der Fläche "C" wäre denkbar, aber nur mit hohem Aufwand für Schallschutzmaßnahmen umsetzbar. Durch die Vielzahl an privaten Eigentümern könnte eine Bebauung diese Fläche aber – wenn überhaupt - nur sehr langfristig angegangen werden.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Schaffung dringend benötigter Bauflächen für Wohnnutzung. Der Schwerpunkt liegt auf Wohnraum für in Aufhausen ansässige Familien.

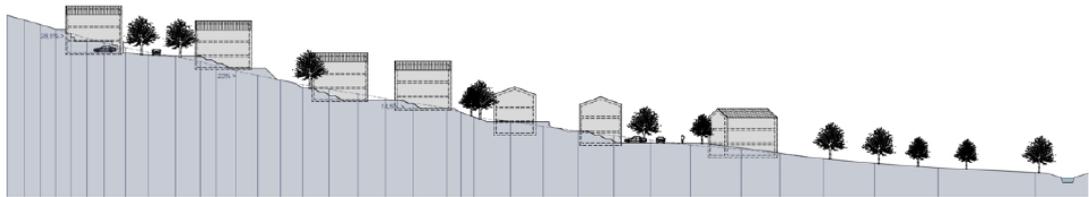
Für die städtebauliche Planung sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen Baugrundstücken für Wohngebäude;
- Umsetzung einer an die Topografie angepassten Bebauung und Erschließung;
- Erhalt und Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotope;
- Umsetzung eines Starkregen berücksichtigenden Entwässerungskonzeptes;
- Ausformung eines durchgrünten Siedlungsrandes als Übergang zur freien Landschaft.

5.2 Bebauungskonzept

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich für Wohnen umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt allerdings eine ca. 4.000 m² große Streuobstwiese, die gemäß §33 NatSchG als Biotop geschützt ist und deshalb nicht in die geplante Wohnbaufläche einbezogen werden kann. Es verbleiben etwa 2,0 ha für das geplante Wohngebiet.

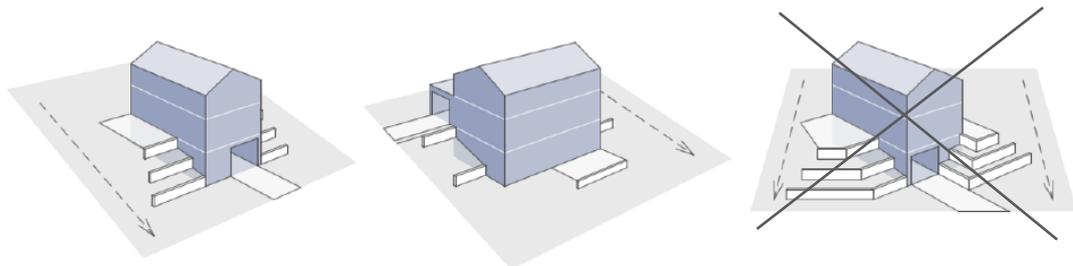
Die Nachfrage nach Wohnraum fokussiert sich in Aufhausen überwiegend auf freistehende Einfamilienwohnhäuser. Dennoch werden auch Miet- und Eigentumswohnungen benötigt. Die steile Hanglage von "Welkfeld III", mit teils über 20% Neigung, ist allerdings nicht besonders gut für große Gebäudekubaturen geeignet. Kleine Einzel- und Doppelhäuser können deutlich verträglicher in den Hang eingefügt werden. Auch sollten die bestehenden Wohnstraßen Richtung Norden nicht durch ein zu hohes Verkehrsaufkommen belastet werden. Zeitgleich mit der Erschließung des geplanten Wohngebietes "Welkfeld III" beabsichtigt die Stadt Bopfingen deshalb eine im Zentrum von Aufhausen brachliegende Gewerbefläche zukünftig für Wohnnutzung zu erschließen. Der Aufstellungsbeschluss für den BP "Alter Dorfkern, Aufhausen" wurde bereits 2022 gefasst. Die gut erschlossene, ebene Fläche im Ortskern, mit direkter Anbindung an den ÖPNV, bietet gute Voraussetzungen für mehrgeschossige Gebäude. Durch eine zusammenhängende Riegelbebauung mit schalloptimierten Grundrissen kann hier, trotz erheblichem Verkehrslärm, eine Wohnbebauung mit hoher Qualität und ruhigen Freiräumen auf der Südseite umgesetzt



Vorentwurf, bloss architektur, Stand März 2024

Diese anspruchsvolle topografische Situation setzt eine individuelle, an das jeweilige Grundstück angepasste Architektur voraus, ermöglicht dabei aber auch eine sinnvolle Grundstücksausnutzung innerhalb einer kompakten Kubatur. So kann das, auf fast jedem Grundstück entstehende, halb eingegrabene Untergeschoss in aller Regel für Aufenthaltsräume genutzt werden. Bei einer sinnvollen Grundrissgestaltung können diese Räume über die Nutzungsdauer hinweg temporär auch als Einliegerwohnung abgetrennt werden. Je nach Erschließungssituation bietet es sich stattdessen auch an, die Garage und den Gebäudezugang in das Untergeschoss zu legen. Diese sinnvolle Art der Gebäudeausnutzung ist auch in den bestehenden Wohngebieten "Welkfeld I" und Welkfeld II" zu sehen, die bereits vor Jahrzehnten mit derselben topografischen Situation umgehen mussten. "Belohnt" werden die zukünftigen BauherrInnen mit einer beeindruckenden Aussicht auf den Ipf.

Die Hanglage erfordert auch einen entsprechenden Umgang mit den Freiflächen um das Haus herum. Die Schaffung eines durchgängig ebenen Grundstückes ist hier schlichtweg unmöglich. Mit Hilfe von Stützmauern und Böschungen kann das Gelände aber ausreichend terrassiert werden, um unterschiedliche Nutzungsebenen zu schaffen.



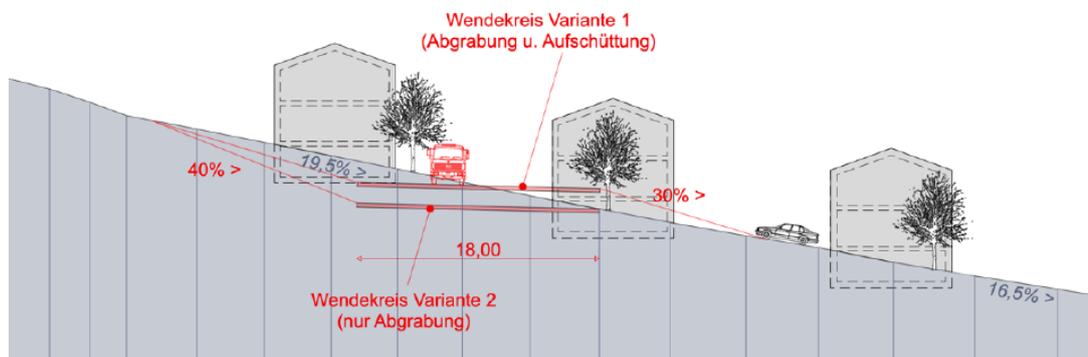
Vorentwurf, bloss architektur, Stand Februar 2024

Um für jedes Grundstück die bestmögliche Ausgangslage zur Erstellung des Gebäudes und zur Terrassierung des Grundstückes zu schaffen, wird die vorgegebene Gebäudeausrichtung individuell festgelegt. Ziel ist eine Ausführung parallel oder senkrecht zum Hang. Mit einer parallel zum Hang ausgeführten Grundstücksterrassierung können auf diese Weise gut nutzbare Freibereiche geschaffen werden. Unbedingt vermieden werden sollte deshalb eine Ausführung diagonal zum Hang.

Gleichzeitig wird eine optimierte Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung solarer Energie angestrebt. Aus o.g. Grund kann hier aber nicht durchgehend eine reine Südlage umgesetzt werden. Auf einigen Grundstücken wird sich eher eine Ost-West

Wacholderstraße mündet. Ergänzend wird diese Straßenführung um eine von der Wacholderstraße abgehende kurze fußläufige Verbindung zu den westlich gelegenen Feldwegen.

Die Wacholderstraße wurde neben der Welkfeldstraße bereits im Bebauungsplan "Welkfeld II" für eine Erweiterung vorgesehen, aber bisher nicht bis zur Wohngebietsgrenze ausgebaut. Das nach dem Ausbau vorhandene Gefälle von ca. 18% ist anspruchsvoll, aber nicht vermeidbar. Alternativ wurde die Ausführung eines Wendekreises im nordwestlichen Bereich des Plangebietes untersucht. Hier ist das Gelände aber bereits so steil, dass ein für größere Fahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) dimensionierter Wendekreis zu massiven Anschüttungen bzw. Abgrabungen führen würde, die sowohl für die Bebauung der Grundstücke als auch für den Verkehr zu nicht vertretbaren Umständen führen würde.



Vorentwurf, bloss architektur, mögl. Ausführung Wendekreis in Varianten, Stand Februar 2024

Die durch das Plangebiet führende Fortsetzung der Welkfeldstraße ist, wie bereits im Bestand, mit einer Breite von 5,50 m (zuzügl. Bordstein) konzipiert. Dies entspricht ihrer Funktion als Haupterschließungsstraße im Gebiet und vermeidet eine Überfahung der Gehwege bei der Begegnung Lkw/Pkw. Der durchgängig einseitig begleitende Gehweg wird gegenüber dem Bestand (1,50 m) auf 1,80 m verbreitert, um den Fußgängern eine komfortablere Bewegungsfläche bieten zu können.

Die Verbindung der Welkfeld- mit der Wacholderstraße ermöglicht Fahrzeugen die Durchfahrung des Wohngebietes, ohne notwendigerweise wenden zu müssen. Die meisten Bewohner werden für die Zufahrt zu und die Abfahrt von ihrem Grundstück aber in der Regel wohl den kürzeren und bequemeren Weg über die Welkfeldstraße wählen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke kann über diese Wohnstraße erschlossen werden. Lediglich vier, im rückwärtigen Bereich liegende Baugrundstücke, werden über kurze Stiche mit einer Wendemöglichkeit für PKWs angefahren. Da diese Wendehammer nicht für große Fahrzeuge geeignet sind, wird jeweils an der Zufahrt eine kleine öffentliche Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen.



Vorentwurf, bloss architektur, 1. Bauabschnitt mit provisorischer Wendemöglichkeit, Stand Februar 2024

Da es sich bei "Welkfeld III" voraussichtlich um die letzte Neuerschließung im Außenbereich handelt, sollen die Bauplätze sukzessive veräußert und das Baugebiet deshalb voraussichtlich in zwei Teilabschnitten erschlossen werden. Hierzu wird eine provisorische Wendemöglichkeit erstellt. Die dafür notwendigen Abgrabungen werden auf die zukünftig einzuhaltende EFH in diesem Bereich abgestimmt, um spätere Probleme bei der Gründung des Gebäudes zu vermeiden. Die endgültige Lage dieser Wendemöglichkeit wird im Zuge der Straßenplanung und nach Bekanntgabe der tatsächlich benötigten Bauplätze festgelegt.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Der Anschluss des geplanten Mischwassernetzes an das bestehende Kanalnetz der Stadt Bopfingen erfolgt in der Welkfeldstraße. Von dort gelangt das Mischwasser aus dem Baugebiet über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage. Im Plangebiet wird ein neuer Mischwasserkanal neu gebaut, über welchen sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser der privaten und der öffentlichen Flächen, das nicht vor Ort zur Versickerung gebracht werden konnte, entwässert.

Zusätzlich wird ein Regenwasserkanal im Plangebiet verlegt, in den das Dachwasser von den privaten Grundstücken, das zuvor in Retentionszisternen gesammelt wird, gedrosselt eingeleitet wird. Zusätzlich wird zur Rückhaltung großer Regenmengen ein Retentionsbecken am Tiefpunkt des Geländes angelegt. Von dort wird das gesammelte Regenwasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Im Wohngebiet "Welkfeld III" kann eine mögliche Gefährdung bei Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Um evtl. Schäden so weit wie möglich auszuschließen bzw. zu minimieren, soll das von Westen und Norden zufließende Oberflächenwasser "abgefangen" und entlang der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze in einem offenen Graben (innerhalb einer öffentlichen Grünfläche) Richtung Mühlkanal

Baiermühle abgeleitet werden. Innerhalb des Wohngebiets können im Starkregenfall die Verkehrsflächen einen Teil des Wasserabflusses bündeln und gezielt dem Vorfluter zuleiten. Hierzu wird deren Höhenlage und Gefälle soweit möglich für diesen Fall optimiert.

Darüber hinaus können auch beim Bau der Wohngebäude zahlreiche Vorsichtsmaßnahmen, wie z.B. erhöhte Kellerschächte, umgesetzt werden. Die Bauherren werden im Textteil auf diese Möglichkeiten hingewiesen.

Wasserversorgung

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes kann über das bestehende Netz mit Strom versorgt werden.

Gasversorgung

Ob die Versorgung mit Gas überhaupt noch relevant ist, wird bis zu Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gasversorgungsunternehmen geklärt.

Telekommunikation

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Anschlussmöglichkeit der Telekom. Wie das Gebiet letztendlich mit Telekommunikationsdiensten versorgt wird, muss der Wettbewerb bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten noch klären.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich dominiert eine gemäß §33 NatSchG unter Schutz stehende Streuobstwiese, die vollständig erhalten bleibt. Lediglich zwei freistehende Bäume werden entfernt und in unmittelbarer Umgebung ersetzt, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung umsetzen zu können. Darüber hinaus wird der bestehende Baumbestand durch die Pflanzung von 12 zusätzlichen Obstbäumen ergänzt und revitalisiert. Die Freihaltung eines unbebauten Korridors sichert durch die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche die Biotopvernetzung zwischen Streuobstwiese und freier Landschaft.

Neben der Streuobstwiese liegen Teile zweier weiterer kartierter Biotope (entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze und entlang des Mühlkanals Baiermühle) innerhalb des Geltungsbereiches. Diese werden durch die Festsetzung einer Pflanzbindung sowie durch die Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche dauerhaft geschützt.

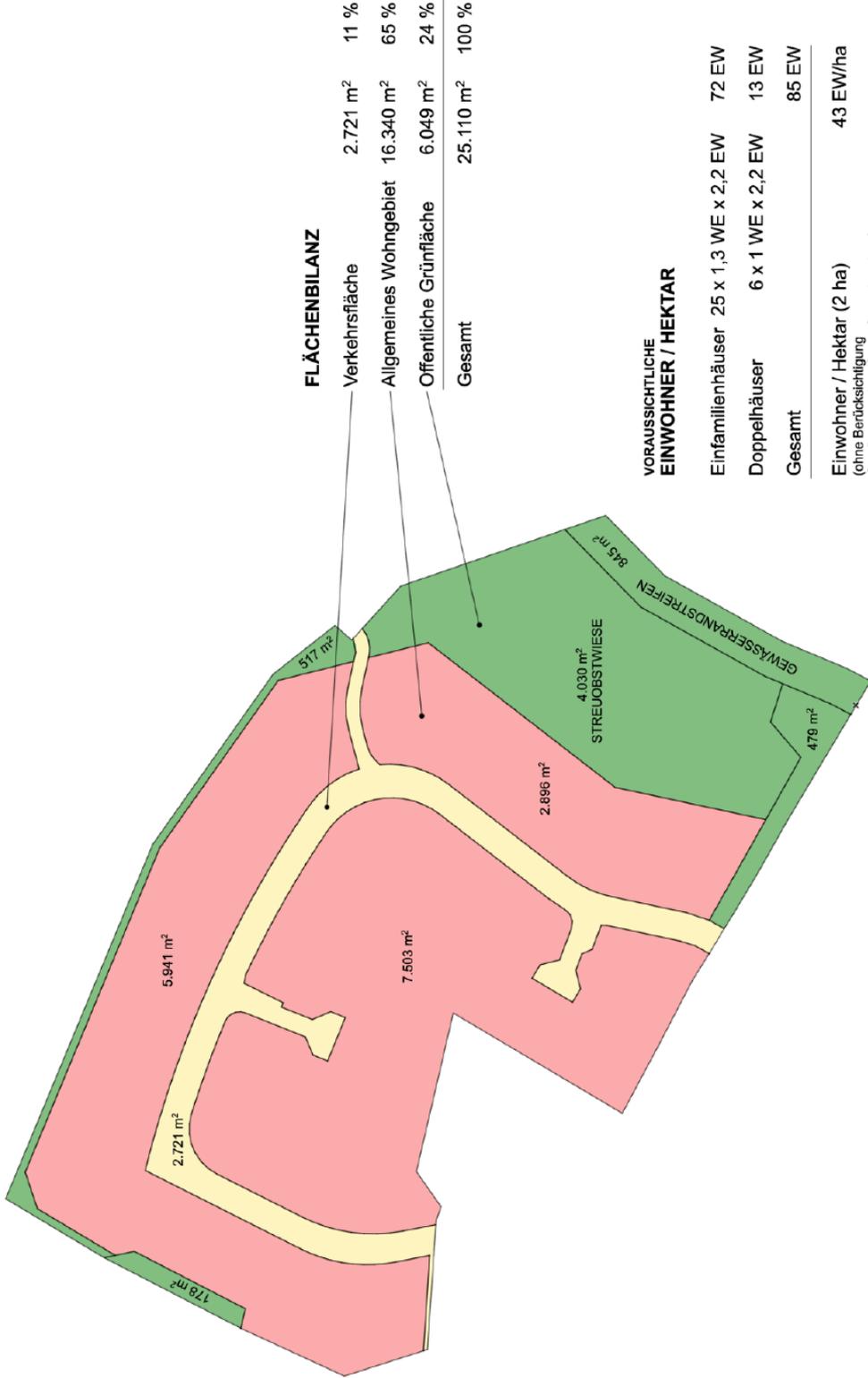
Mit der Festsetzung weiterer Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken wird die Eingrünung des zukünftigen und abschließenden Ortsrandes sowie die Durchgrünung des Baugebietes umgesetzt. Hierbei werden nicht nur die Anzahl, der zu pflanzenden Bäume, sondern auch deren Standort (entlang Grundstücksgrenze, entlang Verkehrsfläche, etc.) festgelegt, um den gewünschten Effekt zu erreichen. Entlang der Geltungsbereichsgrenze wird das Pflanzgebot, in einer Tiefe von 5 m, auf Sträucher und niedrige Gehölze ausgeweitet, um einen geschlossenen grünen "Abschluss" zu erreichen, der auch als Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen dienen soll.



Vorentwurf, bloss architektur, Freiraumkonzept, Stand März 2024

6. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan "Welkfeld III" umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Davon sind ca. 2,0 ha für die Wohnbebauung vorgesehen. Bei der geplanten Bebauung des Wohngebietes ergibt sich innerhalb des für Wohnbebauung vorgesehenen Bereiches eine rechnerische Einwohnerdichte von 43 EW/ha. Für die Berechnung wurde ein Wert von 2,2 Einwohner je Wohneinheit angesetzt. Außerdem wird bei Einfamilienhäusern anteilig (Faktor 1,3) die Realisierung zusätzlicher Einliegerwohnungen angenommen.



FLÄCHENBILANZ

Verkehrsfläche	2.721 m ²	11 %
Allgemeines Wohngebiet	16.340 m ²	65 %
Öffentliche Grünfläche	6.049 m ²	24 %
Gesamt	25.110 m²	100 %

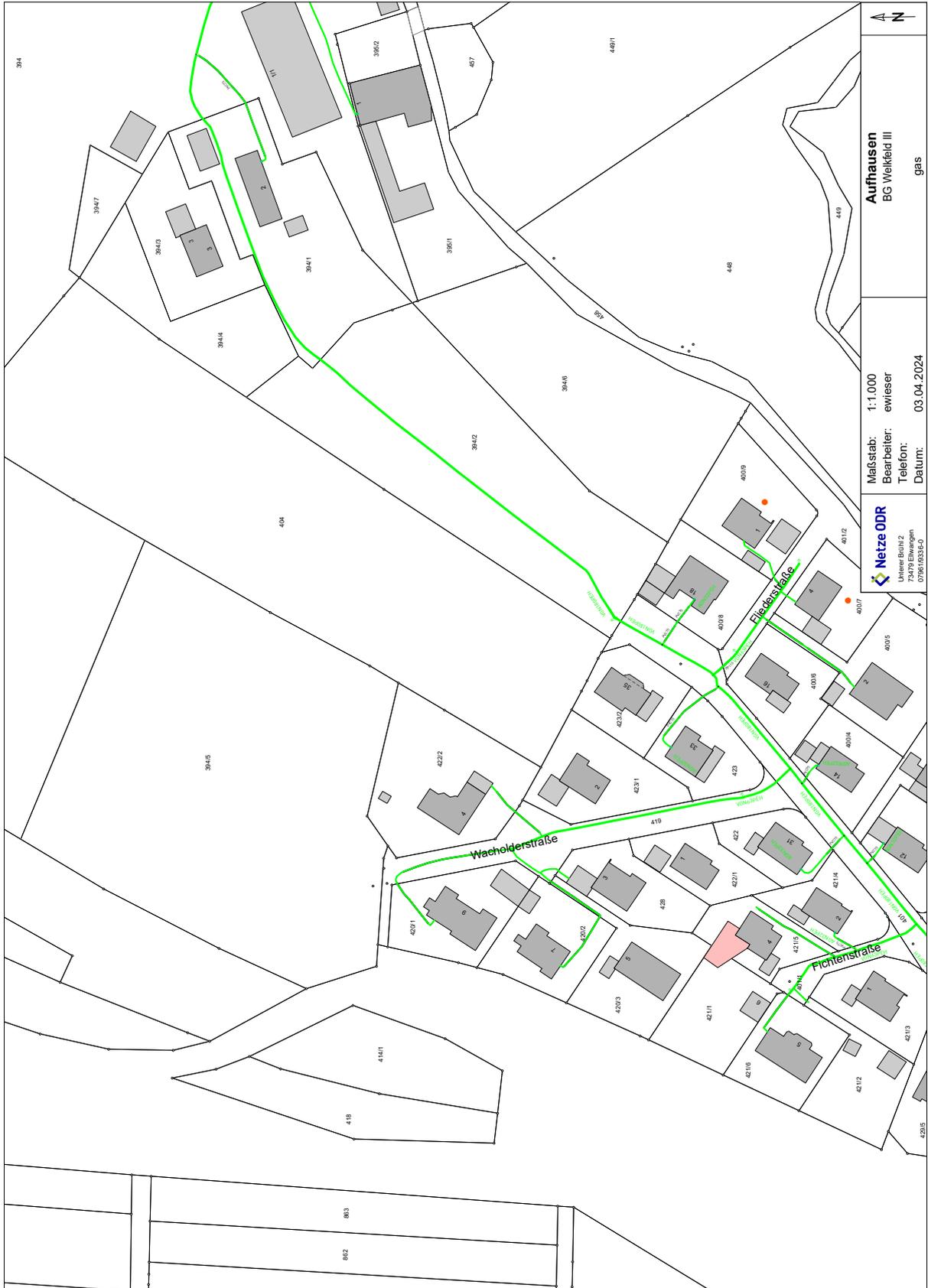
**VORAUSSICHTLICHE
 EINWOHNER / HEKTAR**

Einfamilienhäuser	25 x 1,3 WE x 2,2 EW	72 EW
Doppelhäuser	6 x 1 WE x 2,2 EW	13 EW
Gesamt		85 EW

Einwohner / Hektar (2 ha)
 (ohne Berücksichtigung
 Gewässerrandstreifen u. Streuobstwiese)

43 EW/ha

ANLAGE 1



Aufhausen BG Welkfeld III gas
Maßstab: 1:1.000 Bearbeiter: ewieser Telefon: Datum: 03.04.2024

Netze ODR
Untere Beinh 2
73478 Elwangen
07941 9338-0

ANLAGE 2

