Kreis Heidenheim

Gemeinde Gerstetten

Gemarkung Dettingen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Nördlich des Kammerwegs“

Begründung

Gefertigt:
Steinheim 14.12.2022

.....
Helmut K o l b

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet ... 3

1.1 Allgemeines ... 3
1.2 Standort ... 3
1.2.1 Lage des Plangebiets ... 3
1.2.2 Topographie ... 3
1.2.3 Geologie / Boden ... 3
1.2.4 Geltungsbereich ... 3
1.2.5 Flächengrößen ... 4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse ... 4
1.2.7 Lärmimmissionen ... 4
1.2.8 Geruchsimmissionen ... 6

2. Begründung ... 7

2.1 Erfordernis der Planung ... 7
2.2 Standortüberprüfung ... 8
2.3 Siedlungsdichte ... 8

3. Rechtsverhältnisse ... 11

3.1 Bebauungsplan ... 11
3.2 Bebauungsplanverfahren ... 11
3.3 Flächennutzungsplan ... 11
3.3.1 Einfügung in bestehende und geplante örtliche Bauleitplanung ... 12
3.4 Regionalplan ... 12

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan ... 13

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen ... 13
4.1.1 Verkehrserschließung ... 13
4.1.2 Versorgung ... 14
4.1.3 Entsorgung ... 14
4.1.4 Bauliche Nutzung ... 15

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen ... 16

Beilage: **Informeller Umweltbericht**

Zeeb & Partner, Ulm

Beilage: **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zeeb & Partner, Ulm

Beilage: **Schalltechnisches Gutachten (21-045/21)**

Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft, Schorndorf

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gerstetten liegt im Osten Baden-Württembergs und gehört zum Landkreis Heidenheim. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Gerstetten und den Ortsteilen Dettingen, Gussenstadt, Heldenfingen, Heuchlingen, Heuchstetten und Sontbergen. Eingebettet in die weiträumigen Hochflächen der Schwäbischen Alb mit ihren Kuppen, ausgedehnten Heideflächen und Trockentälern bietet Gerstetten ein hohes Maß an Lebensqualität.

Quelle: www.gerstetten.de

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Dettingen und grenzt im Norden, Süden und Osten an umliegende Ackerflächen an. Im Westen verläuft die Mühlstraße mit angrenzender bestehender Wohnbebauung. Im weiteren Verlauf grenzt südlich das Gewerbegebiet „Schraie“ und östlich das Gewerbegebiet „Heerstraße“ an.
Zudem befinden sich eine Tennisanlage und eine Reitanlage in der weiteren Umgebung.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Nordost in Richtung Südwest ab.

1.2.3 Geologie / Boden

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Dettingen am Albuch: 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 1534 sowie Teilflächen der Flurstücke 603, 604 und 1536.

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	34.110 m²	
Wohnbauflächen	ca.	22.455 m²	66 %
Private Grünflächen (mit Pflanzgebot)	ca.	1.570 m²	5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	4.555 m²	13 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.435 m²	4 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	4.095 m²	12 %

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Gerstetten.

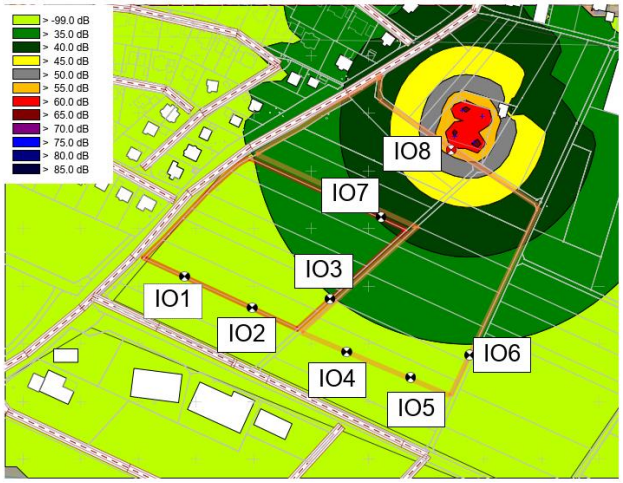
1.2.7 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Geräuschen der südlich und östlich gelegenen Gewerbegebiete und der nordöstlich gelegenen Tennisanlage. Daher wurde für das Plangebiet die Lärmeinwirkung aus den gewerblichen Anlagen beschrieben und nach TA-Lärm beurteilt sowie die Lärmeinwirkung der Tennisanlage beschrieben und nach der 18. BImSchV beurteilt.

Tennisanlage:

Im schalltechnische Gutachten (18-251/23) der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf - erstellt im März 2020 - werden die Geräusche der zwei Tennisplätze betrachtet. Die Immissionsrichtwerte nach der 18. BlmSchV für ein allgemeines Wohngebiet werden an den Immissionsorten IO1 bis IO7 eingehalten. Am IO8 wird der Immissionsrichtwert um 7.6 dB(A) überschritten. Das bedeutet, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte hauptsächlich unterschritten und somit überwiegend eingehalten sind.

Nachfolgende Rasterkarte zeigt die Schallverteilung ausgehend von den Tennisplätzen:



Im Anschlussbereich zu den Tennisplätzen zeigt sich eine Überschreitung. Im Bereich der grauen Flächen werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Dies betrifft hier einen Bereich der den nordöstlichen Rand des Plangebiets tangiert.

Die Gemeinde Gerstetten beabsichtigt die Tennisanlage umzusiedeln. Dem Entstehen einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Sportstätte wird durch die Umsiedelung entgegengewirkt bzw. vermieden.

<u>Gewerbelärm:</u>

Im schalltechnische Gutachten (21-045/21) der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, Schorndorf - erstellt im Juni 2022 - werden die Geräusche von Gewerbebetrieben und gewerblichen Flächen betrachtet. Ein Großteil der Gewerbeflächen ist bereits bebaut, der Einfluss der umliegenden Emittenten auf das Plangebiet wurde untersucht.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten IO1 bis IO9 unter Berücksichtigung der Schallemissionen unterschritten.

Die Immissionsorte IP1 bis IP8 befinden sich in h = 7.4 m, was der Anordnung im 2.Obergeschoss entspricht. In den darunter liegenden Geschossen (1.OG und EG) liegen physikalisch bedingt (kugelförmige Schallausbreitung, Bodenabsorption) geringere Beurteilungspegel vor. Dies zeigen die Rasterlärmkarten, die für das Erdgeschoss mit h = 1.7 m, das 1. Obergeschoss mit h = 4.5 m und das 2. Obergeschoss mit h = 7.4 m dargestellt sind (siehe: Schalltechnische Gutachten (21-045/21) im Anhang).

Das Gutachten liegt dieser Begründung bei.

1.2.8 Geruchsimmissionen

Es liegt eine Abschätzung der Geruchsimmissionen und des erforderlichen Abstands zum Reiterhof des Reitvereins Dettingen am Albuch e.V. vom Ingenieurbüro Heinrich Hermann Esch, Herbrechtingen vor (Oktober 2018). Der Abschätzung ist zu entnehmen, dass der Stall des Reitvereins eine Kapazität von 20 Pferden hat, der Festmist wird nicht gelagert, sondern verladen und abgefahren. Eine Jauche- oder Güllegrube ist nicht vorhanden. Vorhanden ist ein Abstand von ca. 160 m vom nordöstlichen Plangebietsrand zur Reithalle. Der Abstand wird als ausreichend angesehen um Geruchsbeschwerden zu verhindern.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Das Angebot an Wohnbauflächen in Dettingen sowie der Gesamtgemeinde Gerstetten ist nahezu erschöpft. Derzeit sind keine gemeindeeigenen Baugrundstücke verfügbar, auch in den Ortsteilen sind keine Flächen zum Verkauf angeboten. Angesichts der konkreten Nachfragen an Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines Baugebiets zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken dringend erforderlich. Trotz zahlreicher privater und kommerzieller Grundstücksverkäufe liegen der Gemeinde weiterhin Anfrage und teilweise vorausgreifende Bewerbungen für alle Ortsteile ohne öffentliche Bauplatzangebote auf einer Warteliste vor. Für den Ortsteil Dettingen liegen nach aktuellem Stand bereits 38 Bauplatz-Anfragen vor.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden Württemberg 2002 (LEP 2002) soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausrichten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen deshalb vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine bauliche Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Aktivierung von Brachflächen) der Vorrang gegeben werden. Die Gemeinde Gerstetten hat sich in den letzten Jahren intensiv mit dieser Thematik befasst. So wurden an mehreren Stellen im Innenbereich Wohnräume, auch in verdichteter Form (Mehrfamilienhäusern) geschaffen. Die Gemeinde bemüht sich weiterhin stets Brachflächen zu erwerben und diese einer Wohnbebauung zuzuführen.

Doch auch die Erschließung innerörtlicher Wohnpotenziale reicht trotz der Anstrengungen der Gemeinde nicht zur Deckung des Bedarfs aus. Die Gemeinde kann die hohe Nachfrage nach Bauplätzen nicht bedienen, wodurch mit einer Abwanderung von vorwiegend jungen Familien bereits zu beobachten ist. Um dieser Problematik entgegen zu wirken beabsichtigt die Gemeinde Gerstetten am südlichen Dettinger Ortsrand das Baugebiet „Nördlich des Kammerwegs“ zu erschließen. Die geplanten Baugrundstücke werden voraussichtlich umgehend veräußert werden können.

Auszug der umgesetzten Maßnahmen der Gesamtgemeinde Gerstetten:

- bedarfsgerechte Umsetzung des Baugebiets „Gruben II“ (Beginn 1996 - weiterer Abschnitt 2012 - letzter Abschnitt 2016) und „Gruben II-Ost“ (2018) im Hauptort Gerstetten
- vollständig umgesetzter Bebauungsplan „Ulmenweg“ im Ortsteil Dettingen (2008 ff.)
- Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Bauhof - Läßle Areal“ (2018). Durch Umnutzung des bestehenden Bauhofes wurde nutzbarer Wohnraum geschaffen.
- innerörtlichen Erschließungen „Hirschweg“ und „Hülbenweg“ in Dettingen

- Bebauung des ehemaligen „Siemens-Areals“ in Gerstetten durch privaten Investor
- Innerörtliche Nutzungsänderung und Nachverdichtung durch Bebauungsplan „Vordere Gasse“ in Heldenfingen
- Innerörtliche Nachverdichtung im Plangebiet zwischen Seeplatz und Bismarckstraße in Gerstetten

2.2 Standortüberprüfung

Bei der Erschließung neuer Flächen für die Bebauung soll, laut Landesentwicklungsplan, flächenschonend vorgegangen werden *(vgl. LEP 2002, S. 19).*
Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft soll auf das Unvermeidbare beschränken werden. *(vgl. LEP 2002, S. 26*).

Trotz des dringenden Bedarfs an Wohnbaufläche berücksichtigt die Gemeinde den zugrundeliegenden Flächenverbrauch durch schonenden und sparsamen Umgang. Die Fläche des Geltungsbereichs übersteigt nicht die des tatsächlichen Bedarfs. Dadurch, dass die geplante Wohnbebauung an der Mühlstraße verläuft und damit an den Bestand im Westen anschließt und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Heinzenwiese“ nördlich des Plangebiets, der den Grundstein zum Anschluss an den nördlichen Bestand gelegt hat, wird die Möglichkeit der sinnvollen Arrondierung genutzt.
Die geplante Bebauung schließt sich nach Norden, Westen und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Osten schließt sich eine Gewanne weiter das Gewerbegebiet Schraie an. Das geplante Baugebiet stellt somit städtebaulich eine geeignete Fläche dar.

Das geplante Baugebiet wurde bisher für den Ackerbau und als extensives Grünland bzw. Streuobstwiese genutzt. Die Streuobstwiesennutzung wurde weitestgehend aufgegeben. Die Intensität der Landwirtschaftlichen Nutzung ist daher schon teilweise eingeschränkt bzw. aufgegeben. Von der Bebauung ausgeschlossen und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wurde der südliche Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans der als Vorrangfläche 1 ausgewiesen ist.

Humus der nicht auf den Grundstücken Wiederverwendung finden, werden zur Bodenverbesserung landwirtschaftlich genutzter Böden verwendet und verbessern somit die Standort- und Produktionsbedingungen.

2.3 Siedlungsdichte

Gemäß der Vorgabe des Regionalplans ist für Unterzentren / Kleinzentren eine Siedlungsdichte von mindestens 50 EW / ha einzuhalten.

Der vorgegebene Wert wird im Wohngebiet „Nördlich des Kammerwegs“ eingehalten. Unter diesen Voraussetzungen wird aus Sicht der Gemeinde Gerstetten die geplante Wohnerschließung in Folge schlanker Erschließungsanlagen und einer ortsangepassten Parzellierung als raumplanerisch vertretbar betrachtet.

Ermittlung Siedlungsdichte:

WA1: 17.980 m² Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Die Bauplatzgrößen für Einzel- und Doppelhaushälften werden durchschnittlich ca. 500 m² betragen (17.980 m² / 500 m² = 35,96). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten ca. 35 Bauplätze zur Erstellung von Einzel- und Doppelhaushälften entstehen.

	Plangrundlagen (Annahme)	**Berechnung**
Anzahl **Grundstücke ED**	**ca. 35**	
Anzahl **WE pro Grundstück ED**	**1,3**	35 x 1,3 = 45 WE
Anzahl **Einwohner (EW) pro WE** (Belegungsdichte)	**2,2**[1)]	45 x 2,2 **= 99 EW**

1) Durchschnittswert in Gerstetten. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen: August 2022)

WA2: 4.475 m² Wohnbaufläche für Hausgruppen (H)

Die Bauplatzgrößen für Hausgruppen werden durchschnittlich 1.000 m² betragen (4.475 m² / 1.00 m² = 4,48). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten ca. 4 Bauplätze zur Erstellung von Hausgruppen entstehen.

	Plangrundlagen (Annahme)	**Berechnung**
Anzahl **Grundstücke H**	**ca. 4**	
Anzahl **WE pro Grundstück H**	**6**	4 x 6 = 24 WE
Anzahl **Einwohner (EW) pro WE** (Belegungsdichte)	**2,2**[1)]	24 x 2,2 **= 52 EW**

1) Durchschnittswert in Gerstetten. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen: August 2022)

Siedlungsdichte:

	Plangrundlagen (Annahme)	**Berechnung**
Anzahl **Einwohner (EW) gesamt**	**99 EW (ED)** **52 EW (H)**	99 + 52 **= 151 EW**
Bruttofläche [ha] (Summe aus geplanter Wohnbaufläche und geplanter Verkehrsfläche. Ohne bestehende Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Fläche)	**2,93 ha**[2)]	
Siedlungsdichte [EW / ha]		151 EW / 2,93 ha **= 51 EW / ha**

2) Zur Ermittlung der Bruttofläche wurde der bestehende Gehweg entlang der Mühlstraße von 0,07 ha und die landwirtschaftlich Fläche von 0,41 abzogen (3,41 ha - 0,07 ha - 0,41 ha = 2,93 ha). Für die Bruttofläche wurde ein Wert von 2,93 ha ermittelt.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, daher auch keine oder keine qualifizierten städtebaulichen Festsetzungen.
Für die angrenzenden nördlichen Flächen liegt der Bebauungsplan „Heinzenwiese“ vor. Für den angrenzenden westlichen Bestand liegt der Bebauungsplan „Ölmühle“ vor.

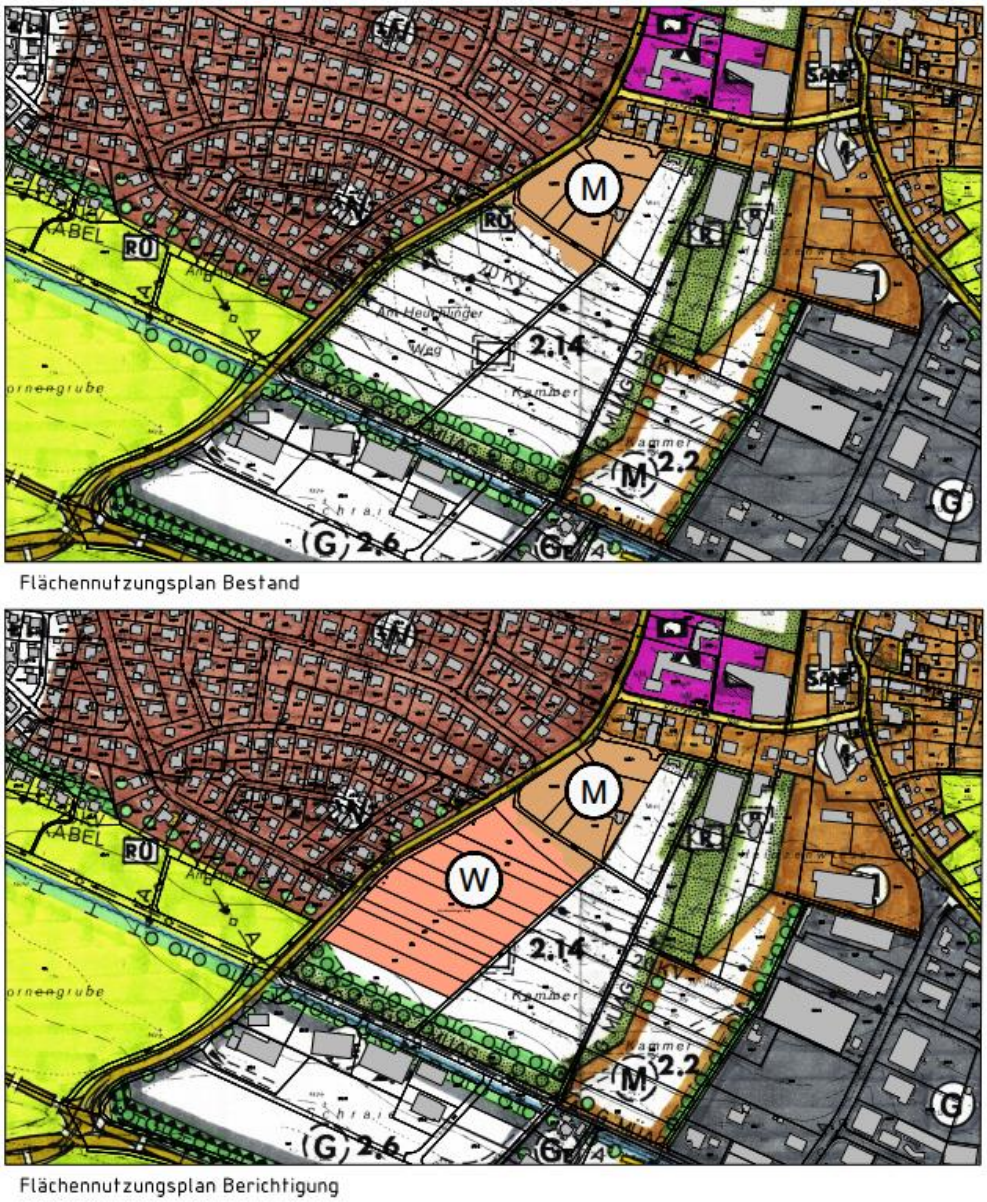
3.2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind gegeben. Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 3,41 ha erfüllt das Plangebiet die vorgegebene gesetzliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB, da die überbaubare Fläche (Grundfläche) kleiner als 10.000 m² ist.
Rechenweg: 22.455 m² (Wohnbaufläche) x 0,4 (GRZ) = 8.982 m² Grundfläche.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter sind in Form eines informellen Umweltberichts der Begründung beigelegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerstetten ist das Plangebiet als geplante Grünfläche / Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstetten wird in dem von der Berichtigung überlagerten Bereich aufgehoben. Im Wege der Berichtigung wird der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Flächennutzungsplan Bestand

Flächennutzungsplan Berichtigung

Abbildung Nr. 1: *Auszug Flächennutzungsplanberichtigung - Dettingen*

3.3.1 Einfügung in bestehende und geplante örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wird der Geltungsbereich des Plangebiets als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

3.4 Regionalplan

Im derzeitig gültigen Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Fläche noch für schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2) ausgewiesen sowie beinahe die gesamten angrenzenden Flächen an Dettingen. Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2035 für Ostwürttemberg ist das Plangebiet als „Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ vorgesehen.

Das geplante Vorhaben stellt die städtebauliche logische Erweiterung zwischen bestehender Wohnnutzung im Westen und Norden sowie der bestehenden Gewerbenutzung im Süden und Osten dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heinzenwiese“ (Nördlich des Plangebiets) wurde der Grundstein eines großzügigen Lückenschluss gelegt. Die bauliche Umsetzung hat begonnen. Mit der Aufstellung und Umsetzung des Plangebiets „Nördlich des Kammerwegs“ wird der Lückenschluss weiter vorangebracht und vervollständigt. Durch die Angrenzung an das bestehende westliche Wohngebiet ist eine direkte Anbindung an den Bestand vorhanden. Mit der Umsetzung der bereits rechtskräftigen Bauleitplan im Norden und der Umsetzung des geplanten Wohngebiets wird zukünftig ein geschlossenes Ortsbild erreicht.

Abbildung Nr. 2: *Auszug Raumnutzungskarte - Regionalplan 2010*

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt über die neu zu erstellende Einmündung an der Mühlstraße. Der bestehende parallelverlaufende Geh- und Radweg entlang der Mühlstraße wird im Bereich der geplanten Einmündung unterbrochen und zum Plangebiet hin in verschmälerter Form verlängert. Innerhalb des Plangebiets werden eine Querverbindung und zwei Längsverbindungen hergestellt. Die Erschließungsstraßen werden mit einem einseitigen, parallel verlaufenden Gehweg erstellt. Alle Baugrundstücke können direkt an die Erschließungsstraßen angebunden werden. Zusammen mit der verkehrlichen Erschließung der nördlich angrenzenden „Heinzenwiese“ erfolgt ein sinnvoller Straßenringschluss.

Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer Gesamtbreite von 5,50 m und der Gehweg mit einer Breite von 1,50 m ausgebaut. Ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr wird dadurch ermöglicht.
Im Bereich der „Heinzenwiese“ wurde eine Gehwegbreite von 1,80 m in Hinblick auf die Nutzung des Weges durch das Pflegeheim festgesetzt (Mehraufkommen von Rollatoren- und Rollstühlen), in den Kurvenbereich wird daher ein Übergang von 1,80 m auf 1,50 m Gehwegbreite geschaffen. Für das Wohngebiet wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens an einer Breite von 1,50 m, wie im Gemeindegebiet Gerstetten üblich, festgehalten.

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets können über das bestehende Feldwegenetz erreicht werden.
Der östlich des Plangebiets angrenzende Feldweg darf nicht zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke verwendet werden.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in der Mühlstraße.
Zur gesicherten Stromversorgung des Gebiets wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.
Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem im Westen zugeführt.

Durch die Höhenfestlegung können die einzelnen Baugrundstücke größtenteils ohne zusätzlichen technischen Aufwand im Freispiegelkanal angeschlossen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Vermarktung der Grundstücke aus.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser des Plangebiets wird über einen neu entstehenden Regenwasserkanal bzw. Ablaufgraben dem geplanten Regenrückhaltebecken westlich des

Plangebiets auf Flurstück 620 zugeführt. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

Straßenabläufe der öffentlichen Verkehrsflächen

Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen und dem geplanten Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets zugeführt.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden

Geschossflächenzahl

Mit der Begrenzung der Geschossfläche bei WA1 und WA2 auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung und Abstufung der Frist- und Traufhöhe, wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.
Durch die gewählte Lage von WA2 im Kern des Plangebiets soll eine harmonische Einbindung der verdichteten Bebauung erreicht werden.

Bauweise

Eine verdichtete Bebauung ist durch Hausgruppen im zentralen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Dadurch wird die Gemeinde Gerstetten dem Bedarf an verdichteter Wohn-

baufläche gerecht. Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten.

Dachform und Dachneigung

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen den Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung findet an den Erschließungsstraßen statt.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß § 13b BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Der informelle Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.

Im Zuge der Planungen fanden Untersuchungen zum Artenschutz statt. Diese wurden nach Abschluss der Kartierungen in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst und geeignete konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.