

Begründung

Entwurf

1. Bebauungsplan „Unter Raite VI“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Unter Raite VI“

Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltanalyse
 - 8.2 Artenschutz
 - 8.3 Betroffenheit von Waldfläche
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke
13. Flächenbilanz

Anlage: Entwurf Umweltanalyse, Büro 365°, vom 23.03.2021

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Marienberg. Die Stadt hat rund 6.398 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand III/2012).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Gammertingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Es ist vorgesehen westlich und südlich des Buchenweges im Gewann Untere Raite / Folstein das Baugebiet „Unter Raite VI“ zu entwickeln.

Bereits im Jahr 2018 hat die Stadt für das Plangebiet „Unter Raite VI“ ein Grobkonzept erarbeitet, welches mit der Verwaltung und dem Erschließungsplaner abgestimmt wurde. Zwischenzeitlich konnte die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgefragt werden. Innerhalb des Baugebiets werden insgesamt 21 Grundstücke entstehen.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Flst. Nr. 2575 innerhalb des Geltungsbereiches ist als Fläche für Wald im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bedarf

Trotz der gewählten Verfahrensart des § 13b BauGB wird bei allen Bebauungsplänen („Kohlhalde IV“, „Unter Raite VI“ (beide Gammertingen), „Hettinger Weg III (Feldhausen) und „Strassäcker“ (Harthausen), dem Natur- und Artenschutz größtmöglich Rechnung getragen. Das bedeutet faktisch, dass durch die vier genannten Bebauungspläne insgesamt 6,33 ha tatsächlich Wohngebietsfläche ausgewiesen werden.

Diese Flächen werden insgesamt in drei verschiedenen Stadtteilen ausgewiesen stellen jeweils sensible Arrondierungen von Teilflächen für den örtlichen Bedarf dar.

Von diesen 6,33 ha sind 2,40 ha der Flächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wären damit unabhängig vom § 13b BauGB Verfahren ausgewiesen worden.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Bauplätzen in allen Stadtteilen von Gammertingen sehr hoch. In den letzten 4 Jahren sind insgesamt 46 Bauplätze verkauft. Durch die vier Baugebiete entstehen ca. 95 Bauplätze, die jedoch nicht sofort zur Verfügung stehen, sondern in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden. Bei gleichbleibender Nachfrage, wovon die Stadt ausgeht reichen die Bauplätze damit ca. 8 – 10 Jahre, was die Stadt als vertretbar erachtet.

Im Rahmen der Entwicklung beschäftigt sich der Stadtrat ausführlich mit der Versorgung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Im Rahmen der Innenentwicklung entstehen Mehrfamilienhäuser mit hoher Dichte, die der Lage angemessen sind.

Bei der vorliegenden Arrondierung werden entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur die Baukörper ergänzt. Dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung in diesem Bereich räumt der Stadtrat gegenüber dem privaten Belang der bestehenden Bebauung an dieser Lage den Vorrang ein.

Die Erweiterung des Baugebietes stellt eine sensible Arrondierung von Teilflächen für den örtlichen Bedarf dar.

Die Erweiterung des Baugebietes Unter Raite VI, entsprechend den jetzigen Darstellungen, ist bereits in der Vergangenheit durch die beiden Erschließungssstiche vorgesehen gewesen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 5.190 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung.

Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und für die Notwendigkeit der Einhaltung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG liegen nicht vor.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.11.2019 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses fand am 28.11.2019 statt. Der Billigungsbeschluss des Vorentwurfes wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.07.2020 beschlossen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wird nicht abgesehen. Diese fand im Zeitraum vom 14.08.2020 – 14.09.2020 statt.

Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Gegenüber dem Vorentwurf vom 28.07.2020 haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 28.07.2020

- Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen um insgesamt 0,87 ha von ursprünglich 1,10 ha auf jetzt 1,97 ha,
- Aufnahme 10 weiterer Wohnbaugrundstücke,
- Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsanbindung des Baugebietes an die Europastraße und an die Birkenstraße,
- Aufnahme eines Gehweges entlang des Buchenweges,
- Verschiebung des südlichen Erschließungsstiches vom westlichen Stich des Buchenweges auf den östlichen Stich zur späteren Erweiterung des Baugebietes,
- Aufnahme von EFH-Höhen für jedes Grundstück,
- Aufnahme der Maßnahme zur Reduktion von Lichtimmissionen,
- Aufnahme von Hinweisen zum Bodenschutz, Abfall, Geotechnik,
- Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften Stellplatzverpflichtung

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Gammertingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) weist die Stadt Gammertingen als Untertzentrum aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft (Wasserschutzgebiet nach § 24 WG).

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes 2019 sind innerhalb des Plangebietes die Darstellung Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege als Ziel enthalten. Andere Darstellungen sind nicht enthalten.

Die Stadt Gammertingen hat mit Schreiben vom 29.11.2019 im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben Stellung genommen. Darin wird der Regionalverband aufgefordert das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus dem Regionalplan zu streichen. Dieser Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gammertingen bereits als Wohnbaufläche enthalten.

Zu diesem Sachverhalt fand am 01.09.2020 mit dem Regionalverband ein Besprechungs-termin statt. Die Stadt hat in einer weiteren Stellungnahme an den Regionalverband am 02.09.2020 noch einmal die Forderung wiederholt das Vorranggebiet in diesem Bereich zu streichen.

Mit Schreiben vom 01.10.2020 hat der Regionalverband mitgeteilt, dass sie im neuen Entwurf des Regionalplanes die Darstellung des Vorranggebietes entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplanes zurückgenommen wird.

Damit stehen auch im Regionalplanentwurf keine Ziele und Grundsätze der Aufstellung des Bebauungsplanes mehr entgegen.

Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Zwiebelwiese“ Zone III und IIIA vom 22.05.1998. Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

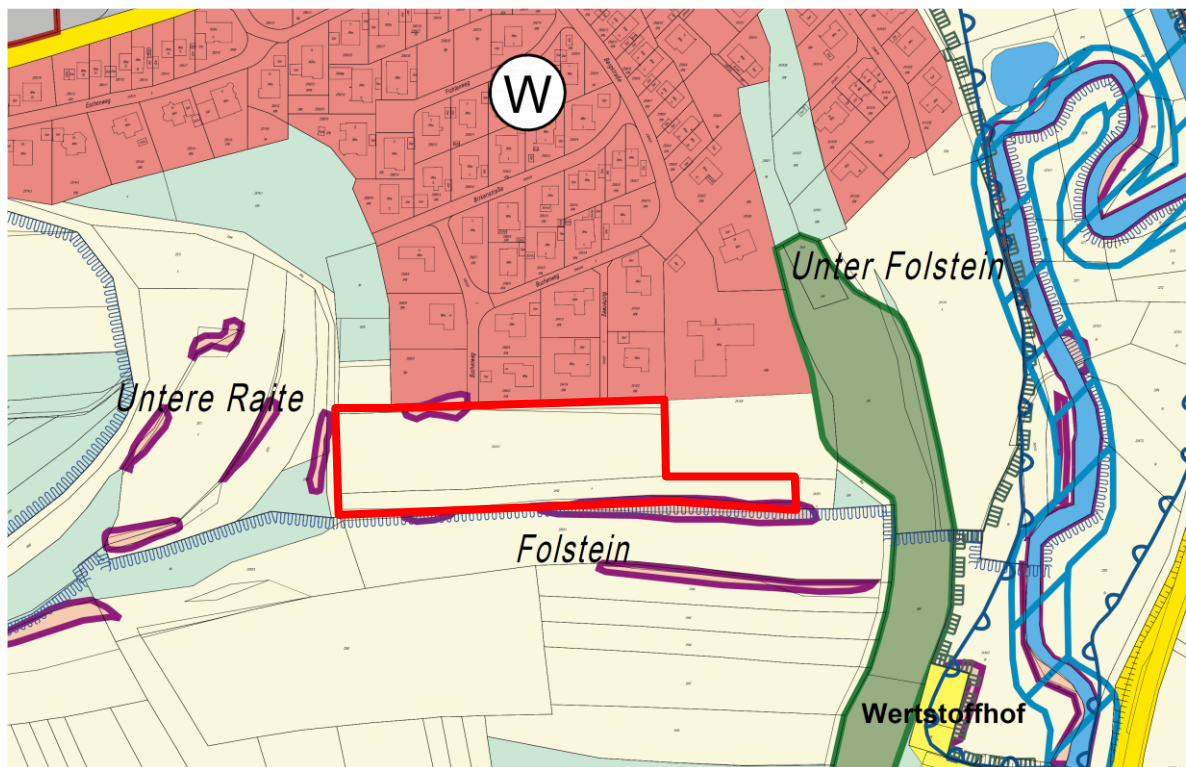
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Zusätzlich sind auch die Offenland- und Waldbiotope dargestellt. Das südliche Biotop wird erhalten. Das nördliche Biotop, dass im Rahmen der Bebauung des Flst. Nr. 2580/4, bereits teilweise entfernt wurde, kann nicht erhalten bleiben. Es wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Südlich angrenzend befindet sich ein Wasserschutzgebiet Zone IIIA.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, westlich befinden sich teilweise Waldflächen und südlich Flächen für die Landwirtschaft.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



3. Fortschreibung FNP, GvV Laucherttal, Stand Januar 2017

5.2 Bestehende Bebauungspläne

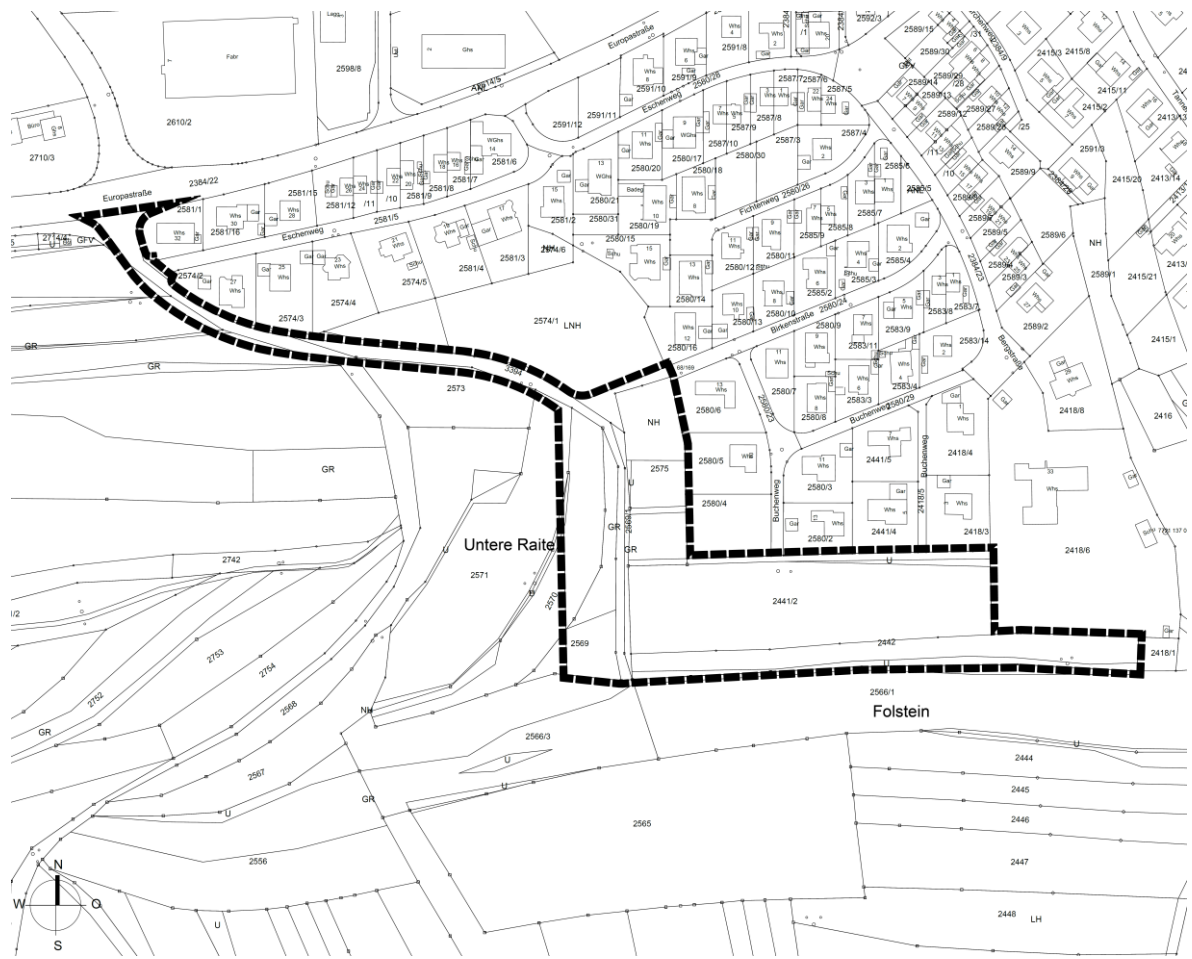
Nördlich des Plangebiets grenzen drei bestehende Bebauungspläne an. Es handelt sich um die Bebauungspläne „Unter Raite IV“, rechtskräftig seit 18.05.1973, „Unter Raite II“, rechtskräftig seit 13.08.1971 und „Unter Raite I“, rechtskräftig seit 08.05.1970. Eine Überlagerung mit dem aktuellen Bebauungsplan „Unter Raite VI“ findet nicht statt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Vorentwurf um 0,87 ha von ursprünglich 1,10 ha auf jetzt 1,97 ha vergrößert. Die Vergrößerung des Plangebietes ist auf die zusätzliche Erschließung des Plangebietes an die „Europastraße“ im Nordwesten zurückzuführen. Dadurch entstehen insgesamt zehn Baugrundstücke mehr als noch im Vorentwurf vom 28.07.2020. Das Plangebiet befindet sich insgesamt am südlichen Siedlungsrand von Gammertingen. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind Waldflächen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Buchenwegs, Eschenwegs und der Birkenstraße an. Im Südosten, Westen und Süden grenzen das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Das Plangebiet ist in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Unter Raite VI“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind Waldflächen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Buchenwegs, Eschenwegs und der Birkenstraße an. Im Südosten, Westen und Süden grenzen das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Westen mit ca. 695,00 m ü. NHN. Das Gelände fällt nach Südosten um insgesamt ca. 13,0 m ab. Nach Nordwesten fällt das Gelände bis zum Anschluss an die Europastraße um insgesamt 11,0 m.

Auf der Grenze der Flst. Nr. 2442 und 2566/1 befindet sich ein geschütztes Biotop. Dieses wird durch Festsetzungen im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes als Pflanzbindung gesichert. Nördlich dieses Biotopes befindet sich ein regional bedeutsamer Wanderweg der ebenfalls erhalten bleibt.

Das nördliche Biotop, dass im Rahmen der Bebauung des Flst. Nr. 2580/4, bereits teilweise entfernt wurde, kann nicht erhalten bleiben. Es wird an anderer Stelle ausgeglichen. Im nördlichen Bereich befinden sich Waldflächen, in die eingegriffen werden muss. Im Nordwesten wird die neue Erschließungsstraße in einem ähnlichen Verlauf, wie der bestehende land- und forstwirtschaftlich genutzte Weg Flst. Nr. 3394, entlang des bestehenden Waldes und der Bebauung des Eschenweges, an die Europastraße angebunden.

7. Städtebauliche Konzeption

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Vorentwurf grundlegend überarbeitet worden. Das Plangebiet wird wie im Bebauungsplanvorentwurf vom 28.07.2020 bereits gestrichelt angedeutet, nach Westen erweitert. Dadurch kann ein

Ringschluss im Nordwesten an die Birkenstraße erfolgen. Zusätzlich wird, um insbesondere der im Rahmen der frühzeitigen Trägeranhörung eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerschaft Rechnung zu tragen, eine neue Haupteinschließung über die Europastraße im Nordwesten hergestellt. Dies reduziert den durch die Bürgerschaft vorgebrachten zusätzlichen Verkehr in den bestehenden Wohngebieten nördlich des Plangebietes. Die neue Erschließungsstraße und die Straße „Buchenweg“ innerhalb des Plangebietes wird im Entwurf aus sicherheitsrechtlichen Gründen mit einem Gehweg geplant. Durch das neue Erschließungskonzept ist das städtebaulich sinnvoll und entspricht den Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit.

Durch den neuen Ringschluss ist ein Wenden oder ein Abfahren über den nur 4 m breiten östlichen Stich des Buchenweges nicht mehr erforderlich.

Die neue Erschließungsstraße und die Straße „Buchenweg“ innerhalb des Plangebietes wird im Entwurf aus sicherheitsrechtlichen Gründen mit einem Gehweg geplant. Durch das neue Erschließungskonzept ist das städtebaulich sinnvoll und entspricht den Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit.

Aufgrund der Bestandssituation (die beiden Buchenwegstiche im Westen und Osten verfügen über keinen Gehweg) kann dieser Gehweg nicht direkt angeschlossen werden.

Insgesamt werden 21 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 525 m² und 850 m².

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltanalyse

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen, finden hierzu im Frühjahr/Sommer 2021 weitere faunistische Untersuchungen statt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird gesamtheitlich für den neuen Geltungsbereich zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Je nach Ergebnis können daraus zusätzliche Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) resultieren, welche mit der UNB abgestimmt werden. Zu Heuschrecken und Tagfaltern kann nur eine Potenzialabschätzung abgegeben werden. Es sind die üblichen Arten zu erwarten, die in bewirtschaftetem Extensivgrünland vorkommen. Streng geschützte Arten sind auszuschließen. Für besonders geschützte Arten wie den Rotklee-Bläuling ist festzustellen, dass in der Umgebung noch großflächig Habitate verbleiben und dass durch den Verlust keine dauerhafte Schwächung der lokalen Population zu erwarten ist. Zumal auf der Ausgleichsfläche ein Ersatzhabitat mit dem Ausgleichsfaktor 1:1,5 angelegt wird, welches sehr bald als Lebensstätte geeignet ist. Die Besiedlung mit den Arten dürfte schnell erfolgen.

Zur Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurde eine Umweltanalyse mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Aus dem Bericht vom 23.03.2021 wird folgendes zitiert:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist naturschutzfachlich von hoher Bedeutung, da der überwiegende Flächenanteil als gesetzlich geschützte Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) ausgebildet ist. Die Flachlandmähwiesen befinden sich im Erhaltungszustand C. Die Mähwiese hat im Biotopverbund Offenland eine Funktion als Kernfläche des Anspruchstyps mittlerer Standorte.“

Es sind zudem gesetzlich geschützte Feldhecken im Plangebiet vorhanden, die überbaut werden. Die Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Bestand und Eingriff sind in Kapitel 7 und Kapitel 5 beschrieben. Die Eingriffsintensität in Natur und

Landschaft (Schutzgut Flora, Biotope) und in die Biologische Vielfalt durch den Bebauungsplan ist hoch.

Der Geltungsbereich liegt direkt angrenzend an ein Wasserschutzgebiet, Zone III.

Bestandskartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgten von April bis September 2020. Die Ergebnisse werden zusammen mit den noch zu erbringenden Untersuchungen im erweiterten Geltungsbereich zum Satzungsbeschluss ergänzt. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG folgt ebenfalls zum Satzungsbeschluss. Der Verlust der FFH-Mähwiese wird mit einem Kompensationsfaktor von 1 : 1,5 an anderer Stelle (auf Gemarkung Kettenacker, städtische Flächen) durch Neuanlage ersetzt. Dadurch wird auch der Verlust der Kernflächen im Biotopverbund Offenland ausgeglichen. Art und Umfang des Ausgleichs sowie die Bestandsbeschreibung der Fläche werden in Kapitel 11 zum Satzungsbeschluss ergänzt.“

8.2 Artenschutz

Zur Ermittlung der potentiellen artenschutzrechtlichen Konflikte wurde eine Umweltanalyse mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. Aus dem Bericht vom 23.03.2021 wird folgendes zitiert:

„Bestandskartierungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgten von April bis September 2020. Die Ergebnisse mit Bewertung und Beurteilung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgen zusammen mit den Untersuchungsergebnissen zur Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs zum Satzungsbeschluss.

Da noch Untersuchungen der Erweiterungsfläche erfolgen, wird die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Je nach Ergebnis können daraus zusätzliche Vermeidungs- Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) resultieren.“

8.3 Betroffenheit von Waldfläche

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Vorentwurf in den Wald im Bereich der Verlängerung der Birkenstraße erweitert. Aufgrund des Eingriffes in Waldflächen (ca. 2.100 m², Flst. Nr. 2575, 2574/1) muss von der Stadt ein Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) über die untere Forstbehörde beim Landratsamt, bei der höheren Forstbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg gestellt werden. Die Stadt ist Eigentümer dieser Flächen. Die Stadt hat sich bereits Gedanken für die Ersatzaufforstung gemacht. Dazu könnten die Flächen zwischen dem neuen Retentionsbecken für den Bebauungsplan Kohlhalde IV und dem bestehenden Waldrand genommen werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum, der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner in Gammertingen wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann „Unter Raite“ wird abgerundet.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auch für die Entwässerung weiterer zukünftiger Erschließungsabschnitte sieht das Baugebiet ausreichend Fläche vor. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen

gen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt. Im Rahmen der Umsetzung werden die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Kindergarten, Schule etc.) auf ihre Aufnahmekapazität geprüft und bei Erfordernis entsprechend erweitert.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den stadtinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Gammertingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt. Die Straßenentwässerung und öffentliche Flächen werden an den neu zu schaffende Retentionsbecken angeschlossen. Die Entwässerung der unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück mittels privaten Versickerungsflächen. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Unter Raite VI“ ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung entsprechend den angrenzenden Bebauungsplänen „Unter Raite I“, „Unter Raite II“ und „Unter Raite IV“ festgesetzt. Im WA soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wird ermöglicht.

Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltun-

gen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB nicht zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhe durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt.

Innerhalb des Baugebietes sind Höhen zulässig, die eine Errichtung von Gebäuden mit zwei Geschossen ermöglichen. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt bei 9,50 m.

Für Gebäude mit den Dachformen Pultdach und Flachdach gelten ebenfalls andere maximale Gebäudehöhen. Dies insbesondere um keine unverhältnismäßig hohen Wandflächen zu erhalten.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine vollwertige Bebauung unter zu Grundlegung des Ausbaues eines möglichen Dachgeschosses.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke. Um innerhalb des Baugebietes eine lockere Bebauung gewährleisten zu können, werden die Straßenräume und die Bereiche bis zur Baugrenze mit 11,50 m ausreichend dimensioniert.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auch die Bauherren, die an ein öffentliches Grundstück anbauen, sollen die Möglichkeit erhalten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandregelung an die Grundstücksgrenze bauen zu dürfen.

Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

Zusätzlich wird eine Stellplatzverpflichtung in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen. Dies verhindert, dass zu viele Fahrzeuge auf den öffentlichen Flächen parken. Die Stellplatzverpflichtung sieht dabei über das von der Landesbauordnung vorgesehene Maß hinaus vor, auf der eigenen Fläche Stellplätze zur Verfügung stellen zu müssen.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die beiden bestehenden Feldhecken im Süden und Osten bleiben erhalten.

12. Örtliche Bauvorschriften**12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	1,97 ha	100,0 %
Wohngebiet	ca.	1,30 ha	66,0 %
Verkehrsfläche	ca.	0,55 ha	28,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,12 ha	5,6 %

Anzahl der Baugrundstücke	21
500 – 549 m ²	3
550 – 599 m ²	5
600 - 649 m ²	8
650 - 699 m ²	0
700 - 749 m ²	3
750 – 799 m ²	1
Über 800 m ²	1
Baugrundstücksgrößen von... bis...	525 m ² - 850 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	619 m ²

Gebäudeanzahl	21 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb.	32 WE

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	79 EW
---------------------------------	-------

Nettowohndichte	61 EW/ha
Bruttowohndichte	40 EW/ha

Reutlingen, den 23.03.2021

Gammertingen, den 23.03.2021

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Holger Jerg
Bürgermeister