

Gemeinde Weidenstetten
Gemarkung Weidenstetten
Alb-Donau-Kreis



Begründung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

„Gernäcker Nord III“

Vorentwurf: 23.09.2026

Gefertigt: Ulm, 23.09.2026 Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Aufgestellt: Weidenstetten, 23.09.2026 Gemeinde Weidenstetten
---	--

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1.	Städtebauliche Begründung und Art der Planung	5
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Bebauungsplanverfahren	6
3.	Verfahrensstand	6
4.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.1.	Beschreibung des Geltungsbereiches	7
4.2.	Topografie	7
5.	Einordnung in die übergeordnete Planung	7
5.1.	Regionalplan	7
5.1.1.	Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen	8
5.1.2.	Abwägung	9
5.2.	Flächennutzungsplan	10
6.	Flurbilanz und Bodenpotenzial	11
6.1.	Flurbilanzkarte	12
6.2.	Bodenpotenzialkarte	12
6.3.	Abwägung	13
7.	Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten	13
8.	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
8.1.	Planungsrecht	13
8.2.	Eigentumsverhältnisse	13
8.3.	Wasserschutzgebiete	14
8.4.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	14
8.5.	Hochwasserschutzgebiete	14
8.6.	Denkmalschutzgebiete	14
8.7.	Sonstige Schutzgebiete	14
8.8.	Altlasten/Altablagerungen	14

9.	Kampfmittel	14
10.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	14
11.	Erschließung und Versorgung	15
11.1.	Verkehrstechnische Erschließung	15
11.2.	Entwässerung des Plangebietes	16
11.2.1.	Niederschlagswasser	16
11.2.2.	Schmutzwasser	16
11.2.3.	Schichtenwasser	16
11.2.4.	Wasserversorgung	17
12.	Begründung der Plankonzeption	17
12.1.	Art der baulichen Nutzung	17
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
12.2.1.	Grundflächenzahl	17
12.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	18
12.3.	Bauweise	18
12.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
12.5.	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	18
12.6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	18
12.7.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	19
12.8.	Höhenlage der Gebäude	19
12.9.	Verkehrsflächen	19
12.10.	Böschungen/Stützbauwerke	19
12.11.	Grünflächen	19
12.12.	Maßnahmen für Natur und Landschaft	19
12.12.1.	Entwässerung	19
12.12.2.	Maßnahmen Artenschutz	19
12.13.	Zuordnungsfeststellung	20
12.14.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
12.15.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
12.16.	Örtliche Bauvorschriften	20
12.16.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
12.16.1.1.	Gestaltung	20

12.16.1.2.	Materialien	20
12.16.1.3.	Sonnenkollektoren	20
12.16.2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen	20
12.16.2.1.	Bodenbeläge	20
12.16.2.2.	Einfriedungen	21
12.16.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	21
12.16.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterialen	21
12.16.3.	Versorgungsleitungen	21
12.16.4.	Werbeanlagen	21
12.16.5.	Stellplätze	21
13.	Umweltschutz und Umweltverträglichkeit	21
13.1.	Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht	21
13.2.	Artenschutz	22
14.	Immissionsschutz	22
14.1.	Verkehrsimmission	22
14.2.	Betriebliche Immissionen	22
14.3.	Geruchsimmissionen	22
15.	Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung	23
16.	Planungsstatistik	23

Tabellen

Tabelle 1: Flurbilanz – Bewertung und Bedeutung von Flächen für die Landwirtschaft.....	11
Tabelle 2: Planungsstatistik	23

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Gemeinde Weidenstetten ist hinsichtlich der Nähe zu Ulm, den Autobahnen A 7 und A 8 sowie der naturräumlichen Umgebung am Rande der Schwäbischen Alb zwischen Wäldern, Wacholderheiden, Trockentälern und Feldfluren als Wohn- und Arbeitsstandort sehr attraktiv. Die Gemeinde mit ihren ca. 1.400 Einwohnern hat aktuell keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Auf der anderen Seite ist die Nachfrage für Bauplätze ungebremst sehr groß. Weder durch Bestandsgrundstücke noch durch eine Nachverdichtung kann der Bedarf gedeckt werden.

Mit der aktuell in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanänderung des Verwaltungsverbandes Langenau hat die Gemeinde Weidenstetten wieder die Möglichkeit, entsprechend des ermittelten Bedarfes, im östlichen Siedlungsbereich ein neues Wohngebiet auszuweisen.

Die Gemeinde Weidenstetten ist bestrebt attraktive Baugrundstücke insbesondere für junge Familien anzubieten. Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kitas, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Arztpraxis, Handwerksbetriebe, Einzelhandel, Gastronomie etc.) vor Ort von großer Bedeutung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Gernäcker Nord III“ aufgestellt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung im Bereich des östlichen Siedlungsbereiches von Weidenstetten geschaffen werden.

Die Gemeinde Weidenstetten hat durch das Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH den Bereich auf eine mögliche Bebaubarkeit durch eine Wohnbebauung sowie die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz untersuchen lassen.

Zur vorbereitenden Bauleitplanung wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient.

Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vor, um für alle Bevölkerungsschichten und unterschiedliche Bedürfnisse ein passendes Angebot zu schaffen. Es werden vorwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Kettenhäusern vorgesehen, die insbesondere Familien zur Verfügung stehen sollen.

In der Mitte des Plangebietes sind drei kleinere Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Diese können sich durch die gestaffelte Platzierung der verdichteten Bauweisen und Abstände zur Bestandbebauung gut einfügen.

Die Erschließung kann über den Heronymus-Emser-Weg sowie den Brunnenweg erfolgen. Für den Fußgängerverkehr werden einseitig straßenbegleitende Fußwege geschaffen, die das neue Wohngebiet an den Bestand anbinden und für kurze Wege sorgen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird auf einen sparsamen Flächenverbrauch, auf eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltefläche sowie einer Eingrünung am Ortsrand und innerhalb des Wohngebietes geachtet.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Gernäcker Nord III“ soll die mittelfristige Bebauung von ca. 3,5 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden. Der vorliegende Entwurf sieht 48 Bauplätze vor.

Städtebaulicher Entwurf:



Städtebaulicher Entwurf vom 23.09.2026

2. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan werden ein Umweltbericht, eine Engriff-Ausgleichsbilanzierung, ein Artenschutzgutachten sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 23.09.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gernäcker Nord III“ beschlossen sowie den Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes „Gernäcker Nord III“ beschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

4.1. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weidenstetten. Das Plangebiet erstreckt sich über das Grundstück der Flurstücks-Nummer 540. Es schließt südlich und teilweise östlich an das bestehende Baugebiet „Gernäcker Nord II“ sowie westlich an die gewachsene Siedlung (Gemischte Baufläche) an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 4,1 ha.

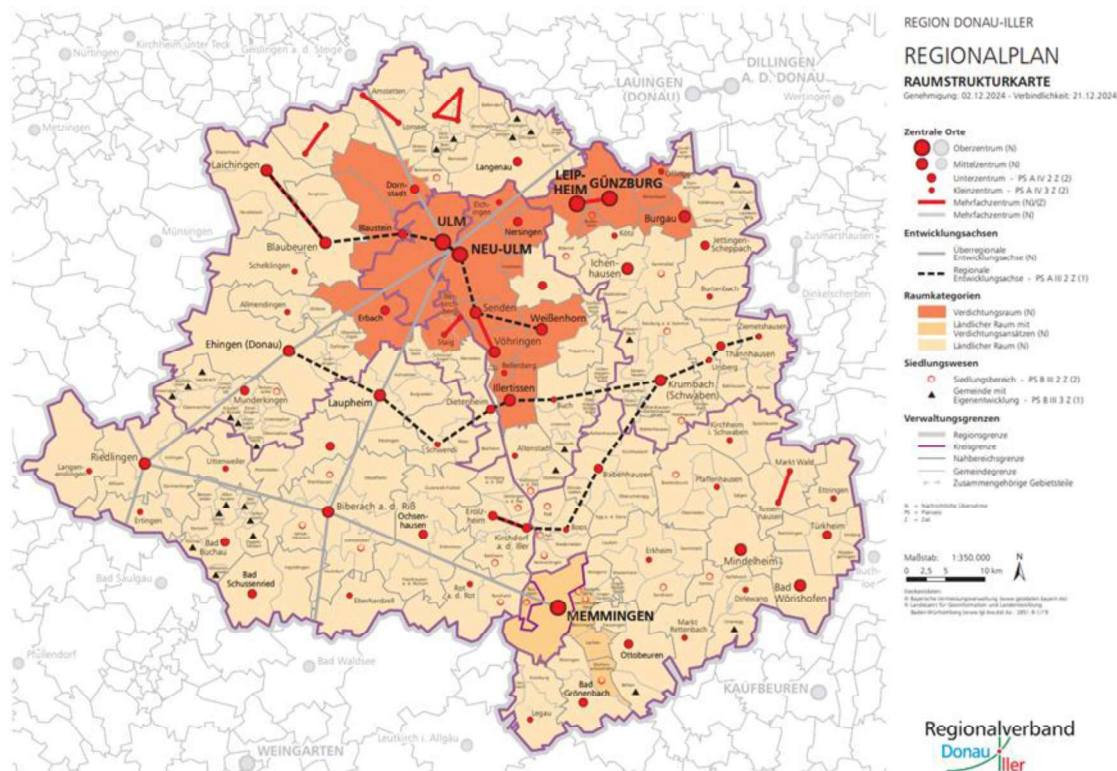
4.2. Topografie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen leicht geneigten Nordsüdhang geprägt. Es fällt von Norden (NN 585,50 m) nach Südwesten (NN 583,50 m) leicht ab.

5. Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1. Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Weidenstetten befindet sich im ländlichen Raum und bildet mit den Gemeinden Altheim (Alb) und Neenstetten ein Dreifachzentrum. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.



Quelle: Regionalverband Donau-Iller 2024, Raumstrukturkarte



Quelle: Regionalverband Donau-Iller 2024, Raumnutzungskarte

5.1.1. Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen:

B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile, wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.2. Abwägung

Landwirtschaft:

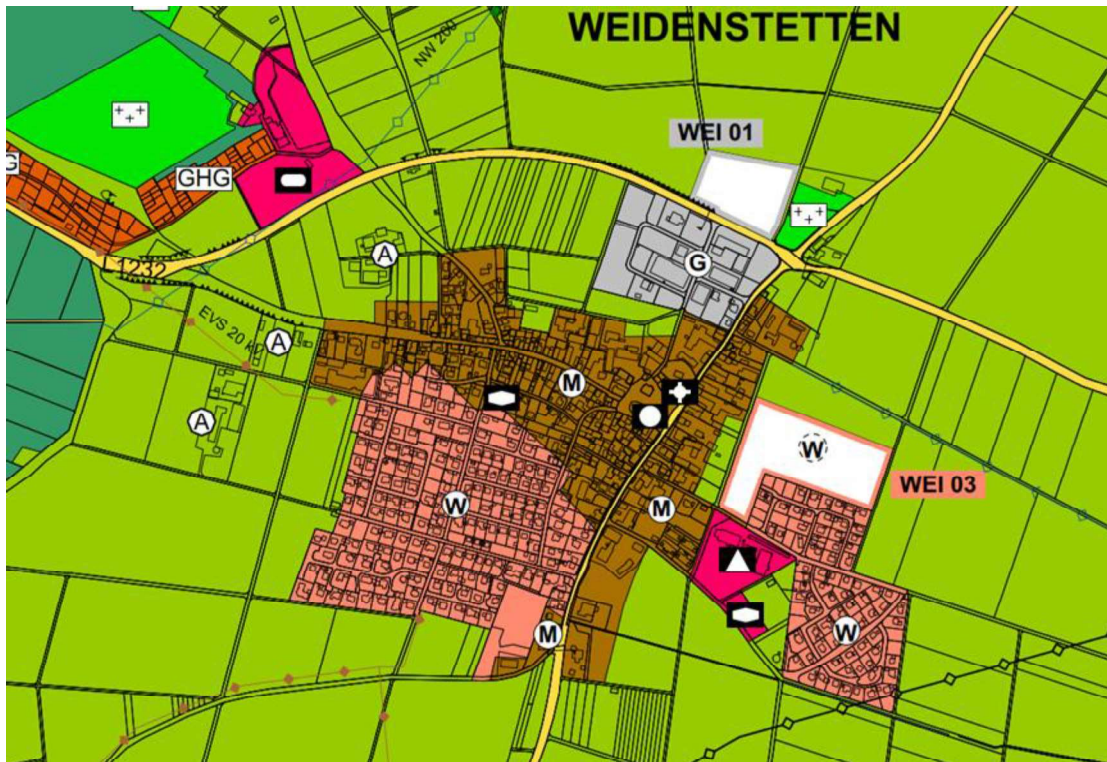
Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Weidenstetten stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

Aufgrund der hohen Nachfrage, der Flächenverfügbarkeit und des sinnvollen Anschlusses der Wohngebiete „Gernäcker Nord I“ und „Gernäcker Nord II“ an die Siedlung ist die Beanspruchung der landwirtschaftlich hochwertigen Fläche erforderlich.

Siedlungsentwicklung:

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde bei, die von einer überdurchschnittlichen Infrastruktur geprägt ist. Das Plangebiet schließt an bestehendes

Ausschnitt Flächennutzungsplan 2035 (Entwurf):



6. Flurbilanz und Bodenpotenzial

In die Bewertung der Fluren fließen Standardkriterien wie Ertragsfähigkeit (Acker/Grünlandzahl), Hangneigung, Flächennutzung (Grünland, Acker), Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau, Überschwemmungsflächen, Investitionen (Berechnungstechnik etc.), Erschließung, Flächennachfrage und besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung mit ein. Die Flurbilanz wird in der nachfolgenden Tabelle bewertet.

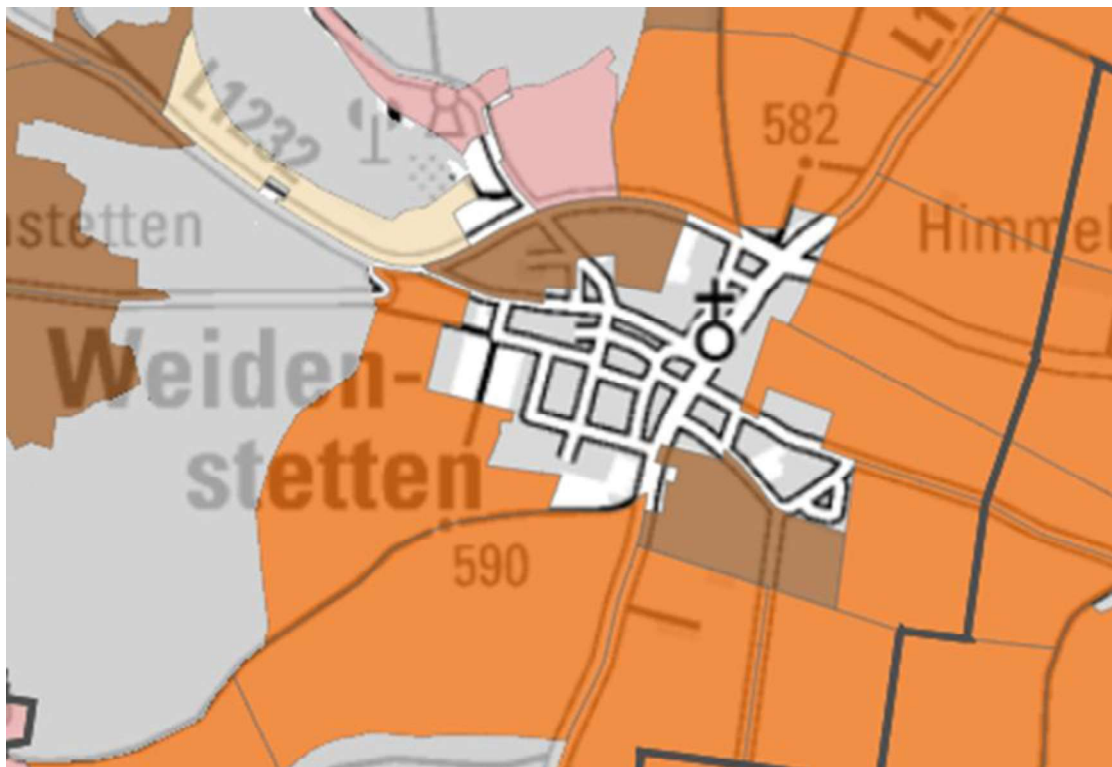
Tabelle 1: Flurbilanz – Bewertung und Bedeutung von Flächen für die Landwirtschaft

Wertstufe	Punkte	Beschreibung
Vorrangflur	≥ 60	Besonders landbauwürdige Flächen, zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
Vorbehaltsflur I	45 bis >60	Landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
Vorbehaltsflur II	35 bis >45	Überwiegend landbauwürdige Flächen, der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten
Grenzflur	25 bis >35	Landbauproblematische Flächen
Untergrenzflur	0 bis >25	Nicht landbauwürdige Flächen

Die Bodenpotenzialkarte gibt Auskunft über die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen. Sie integriert die Schätzwerte der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl).

6.1. Flurbilanzkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Vorrangflur.



6.2. Bodenpotenzialkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorrangpotentials.



6.3. Abwägung

Das Siedlungsgebiet von Weidenstetten ist komplett umgeben von den zwei besten vorkommenden landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur und Vorbehaltsflur I). Etwas geringwertigere Flächen, als im Plangebiet kommen im Norden und Süden vor. Im Norden sind die Flächen für die Weiterentwicklung von Gewerbeflächen vorgesehen. Dies ist an dieser Stelle aus städtebaulichen und lärmschutztechnischen Gründen aufgrund der Lage an der Landesstraße L 1232 sinnvoll. Im Süden wäre langfristig auch eine Wohnentwicklung denkbar, wenn das vorliegende Gebiet einmal bebaut ist und weiterhin eine Nachfrage besteht. Diese Flächen können jedoch aktuell nicht erworben werden.

Somit ist die Entwicklung auf der geplanten Fläche erforderlich. Dies entspricht auch der übergeordneten Flächennutzungsplanung in der Gesamtfortschreibung.

7. Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Gemeinde Weidenstetten weist einige innerörtliche Baulücken auf. Ein Teil befindet sich im südlichen Gemeindegebiet am Steigweg. Diese Bauplätze wurden erst erschlossen. Diese sind jedoch bereits komplett vergeben und werden kurz- mittelfristig bebaut sein.

Weitere Baulücken befinden sich in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden. Diese werden oft für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine alternativen Flächen im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfes notwendig.

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

8.1. Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Zur Sicherung des Grunderwerbs für die geplante Zufahrtsstraße zur Ulmer Straße hat der Gemeinderat am 15.04.2026 ein Vorkaufsrechtssatzung erlassen, welche am 21.04.2026 öffentlich bekannt gemacht wurde.

8.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

8.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone WSG 1 ZV, Zone III und IIIA, der Landeswasserversorgung Stuttgart.

8.4. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

8.5. Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

8.6. Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8.7. Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8.8. Altlasten/Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

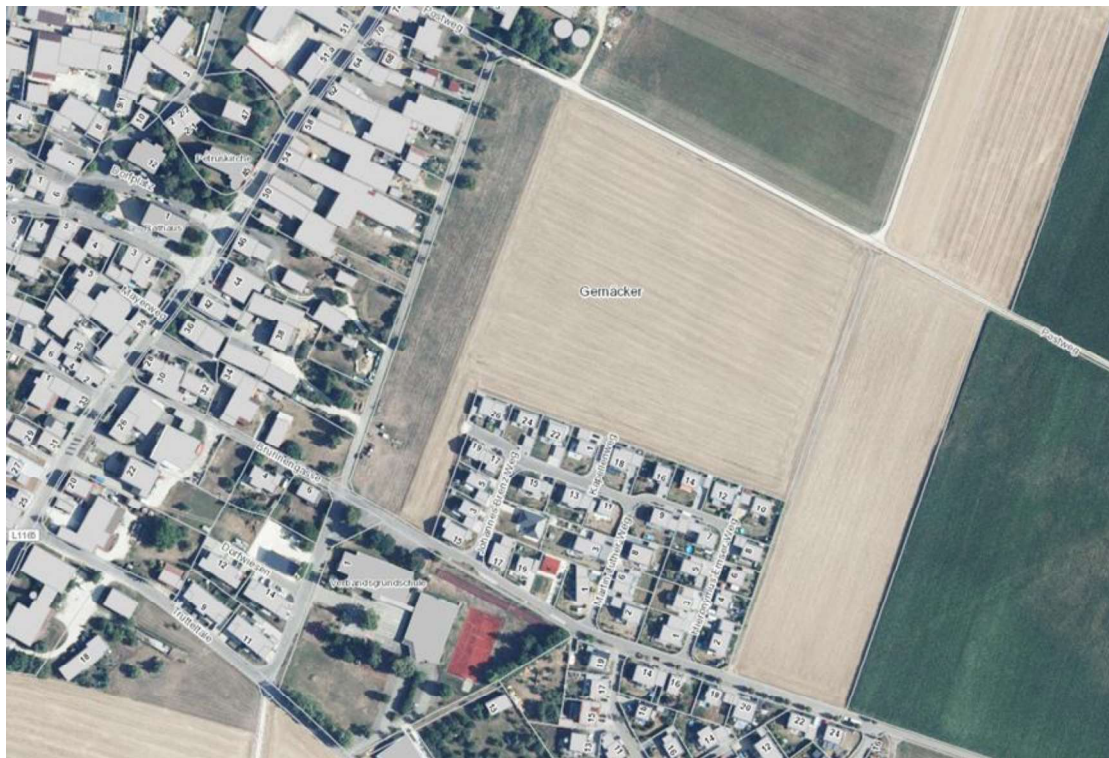
9. Kampfmittel

Die Gemeinde Weidenstetten geht aufgrund von Aussagen von Zeitzeugen und Berichten davon aus, dass im 2. Weltkrieg keine Kampfhandlungen in dem Bereich stattgefunden haben. Deshalb wurde auf eine Kampfmitteluntersuchung verzichtet.

10. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland und Grünland bewirtschaftet. Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden. Am westlichen Rand steht an dem Feldweg ein Birnbaum. Südlich, westlich und z. T. östlich grenzt das geplante Wohngebiet an die Siedlung von Weidenstetten. Im Norden und z. T. im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, im Süden die Verbandsgrundschule, die Sporthalle sowie Sport- und Spielplätze.

Luftbild des Plangebietes:



11. Erschließung und Versorgung

11.1. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Dorfwiesen und Brunnengasse sowie über Verlängerungen des Hieronymus-Emser-Weg und Kappelenweg an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die bereits aufgesiedelten Gebiete „Gernäcker Nord I + II“ werden ebenfalls über die Straße Dorfwiesen und Brunnengasse verkehrstechnisch erschlossen.

Dieser Verkehr beeinträchtigt das Schul- und Freizeitzentrum erheblich und führt vor allem zu Konflikten mit dem Ziel- und Quellverkehr der Fußgänger dieser Einrichtungen. Aufgrund dessen war es ein großes Bestreben der Gemeinde eine Möglichkeit für eine weitere direkte Anbindung des Plangebietes an die Ulmer Straße zu schaffen. Entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 10 kann ein Durchstich zur L 1165/Ulmer Straße geschaffen werden. Auf dieser Trasse wird auch ein Teil des Ziel-/Quellverkehrs aus den bereits aufgesiedelten Gebieten abgeleitet, was somit die Dorfwiesen entlastet.

Das Rückgrat der verkehrstechnischen Erschließung bildet eine neue Erschließungsstraße von der Ulmer Straße in Richtung Osten, die das Gebiet flächig erschließt. An dieser Straße sind nördlich zwei Ringstraßen angebunden, die zwei abgeschlossenen Wohnquartiere erschließen. In Richtung Süden wird der Kapellenweg, die Straße „Dorfwiesen“ angebunden und mit dem verlängerten Hieronymus-Emser-Weg verknüpft.

Die Wendeanlage an der Schule soll zukünftig aufgelöst werden. Die Busse fahren zukünftig im Einbahnverkehr die Straße „Dorfwiesen“ in Richtung Norden, um dann auf der neuen Erschließungsstraße nach Westen auf die Ulmer Straße einzubiegen.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen 1,75 m breiten Gehweg mit geplant. Die verlängerte Straße „Dorfwiesen“ und die Zufahrt zur Ulmer Straße werden aufgrund des Busverkehrs auf 6,0 m Breite ausgebaut.

Die Regelgehwegbreite für Gehwege beträgt gemäß Regelwerk (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 06) mindestens 2,50 m. In der Planung wurde davon abgewichen und 1,75 m geplant. Dies wird wie folgt begründet:

- Reduzierung des Flächenverbrauches.
- Reduzierung von versiegelten Flächen.
- Entlang der Erschließungsstraße stehen i. d. R. ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Hofzufahrten für begegnende Fußgänger zur Verfügung.
- Zone 30 im Wohngebiet.

Das Verkehrsnetz wurde so ausgelegt, dass eine spätere Erweiterung Richtung Norden und Osten möglich wäre. Innerhalb des Plangebietes sind einige öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11.2. Entwässerung des Plangebietes

11.2.1. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zuzuführen und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Die Bauherren im Baugebiet haben auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswassers zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Gemeindeverwaltung behält sich vor die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlanlüsse festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Weidenstetten beseitigt.

11.2.2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Brunnengasse bzw. in den Hieronymus-Emser-Weg eingeleitet.

11.2.3. Schichtenwasser

Innerhalb des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass bei der Herstellung von Baugruben Schichtenwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen. Drainagen zur Entwässerung der Baugrube können nicht im Freispiegel in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Ein Anschluss der Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell festgestellte Fehlanlüsse nachträglich zu korrigieren sind. Im Fall das Schichtenwasser angetroffen wird, wird empfohlen, die Drainagen in einem

separaten Kontrollschacht zu sammeln und über eine entsprechende Hebeeinrichtungen (z. B. über Schwimmer gesteuerte Druckpumpe) dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Im Plangebiet liegen bisher keine Leitungen.

11.2.4. Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet.

Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation etc. kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

12. Begründung der Plankonzeption

12.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet störende Nutzungen wurden ausgeschlossen. Damit ein zukunftsfähiges Nebeneinander zwischen Wohnen und Landwirtschaft möglich ist, wurde als Puffer ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die Abgrenzung des dörflichen Wohngebietes und allgemeinen Wohngebietes entspricht dem vorläufigen Geruchsgutachten. Mit der vorliegenden Abgrenzung wird man dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen sowie einem dörflich-landwirtschaftlich geprägten Wohnen gerecht. Dies entspricht dem Bedarf in dörflichen geprägten Gemeinden. Zur Klarstellung wurde, um Konflikte mit gewerblicher Tierhaltung zu vermeiden, diese ausgeschlossen.

In dem nordwestlichen Teil des Plangebietes liegen gemäß dem vorläufigen Geruchsgutachten des Büros IMA Richter und Röckle Immissionen Geruchstundenhäufigkeiten von mehr als 15 % der Jahresstunden vor. Dies überschreitet die zulässigen Werte gemäß TA-Luft für ein dörfliches Wohngebiet.

Aufgrund dessen wurde in diesem Teil des Plangebietes eine Beschränkung festgesetzt, dass auf diesen Flächen eine Wohnbebauung nur zulässig ist, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Geruchstundenhäufigkeit nicht mehr als 15% beträgt.

Derzeit werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe auf Bestandsschutz baurechtlich überprüft. Erst danach kann das finale Geruchsgutachten erstellt werden.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

12.2.1. Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt. Um im Gebiet die gleichen Verhältnisse zu schaffen, wurde auch für das dörfliche Wohngebiet die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Für die verdichteten Bauformen (Geschosswohnungsbau und Kettenhäuser wurden

jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies wurde abweichend von der BauNVO für die Kettenhäuser auch im WA-Gebiet vorgenommen.

12.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet. Diese liegt um 0,50 m über dem Maß der angrenzenden B-Pläne „Gernäcker Nord I+II“. Dies wird damit begründet, dass heute gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) deutlich höhere Anforderungen an die Dämmung gestellt werden (z. B. Aufdachisolierung, höhere Stockwerkshöhen wegen Lüftungsanlage etc.).

12.3. Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

12.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen, die Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

12.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Damit Grenzgaragen in der Hanglage sinnvoll realisiert werden können, wurden abweichend zu § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen. Die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus wird dabei nicht auf die zulässige Wandhöhe und Wandfläche angerechnet.

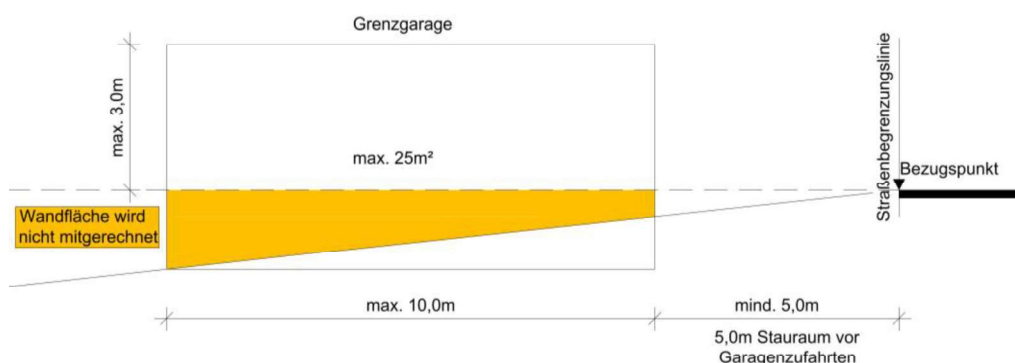


Abbildung 1: Abstandsflächen

12.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde aufgrund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt. Es wurden die für eine Zone 30 erforderlichen Sichtfelder (3/30m) eingetragen.

12.7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

12.8. Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

12.9. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

12.10. Böschungen/Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können, sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

12.11. Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt. Zudem wurde auf eine intensive Durchgrünung geachtet. Diese wird aufgrund des Klimawandels und der immer heißer werdenden Sommermonate für ein verträgliches Stadtklima immer wichtiger. Aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden die Bauplätze immer kleiner. Dies führt oft leider dazu, dass großkronige Bäume auf Privatgrund in neuen Baugebieten nicht mehr angetroffen werden.

12.12. Maßnahmen für Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

12.12.1. Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

12.12.2. Maßnahmen Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden, wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

12.13. Zuordnungsfeststellung

Zur Refinanzierung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden diese dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

12.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Ein-/Durchgrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen, wurden Pflanzgebote festgesetzt. (s. auch Nr. 12.11)

12.15. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise, die das Plangebiet betreffen, gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

12.16. Örtliche Bauvorschriften

12.16.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.16.1.1. Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

12.16.1.2. Materialien

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserver-sickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

12.16.1.3. Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dach-landschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

12.16.2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebau-lichen und den umweltschützenden Belangen. Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen.

12.16.2.1. Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten, sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

12.16.2.2. Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden mit Gehwegen ohne Schrammborde geplant. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

12.16.2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatistischen Anforderungen entspricht.

12.16.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterialien

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser, soweit möglich, wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

12.16.3. Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

12.16.4. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortsbild.

12.16.5. Stellplätze

Durch Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen. Für die geplanten Geschosswohnungsbauten wurde abhängig von der Wohnungsgröße ein eigener Stellplatzschlüssel festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

13. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

13.1. Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wird im Laufe des Verfahrens ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Ergebnisse des Umweltberichtes:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

13.2. Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Durch das Vorhaben werden, sofern die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

14. Immissionsschutz

14.1. Verkehrsimmission

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand, wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

14.2. Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe vor.

14.3. Geruchsimmissionen

Zwischen dem Plangebiet und der Ulmer Straße befinden sich der gewachsene Ortskern mit einigen landwirtschaftlichen Betrieben. Aufgrund dessen wurde im Vorfeld der Planungen ein Geruchsgutachten beim Büro IMA Richter und Röckle Immissionen in Auftrag gegeben. In dem nordwestlichen Teil des Plangebietes liegen gemäß dem vorläufigen Gutachten Geruchstundenhäufigkeiten von mehr als 15 % der Jahresstunden vor. Dies überschreitet die zulässigen Werte gemäß TA-Luft für ein dörfliches Wohngebiet. Aufgrund dessen wurde in diesem Teil des Plangebietes eine Beschränkung festgesetzt, dass auf diesen eine Wohnbebauung nur zulässig ist, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Geruchstundenhäufigkeit nicht mehr als 15 % beträgt.

Derzeit werden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe auf Bestandsschutz baurechtlich überprüft. Erst danach kann das finale Geruchsgutachten erstellt werden.

Betriebliche Immissionen entstehen weiterhin durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

15. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden entsprechend der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie entsprechend dem Geruchsgutachtens berücksichtigt.

16. Planungsstatistik

Tabelle 2: Planungsstatistik

Gebietstypen	Fläche	Anteil
Bruttobauland	41.107 m ²	100,0 %
Nettobauland	28.187 m ²	68,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	9.610 m ²	23,4 %
Öffentliche Grünfläche	3.310 m ²	8,0 %