

**Landkreis Reutlingen**

**Gemeinde Pliezhausen  
Ortsteil Gniebel**



## **Bebauungsplan**

### **„Walddorfer Wasen III“**

#### **Begründung**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 12.01.2018**

**Citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

# **Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“**

## **Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Gniebel**

### **Landkreis Reutlingen**

## **Begründung**

### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Pliezhausen mit den Teilorten Rübgarten, Gniebel und Dörnach, innerhalb der Region Neckar-Alb im prosperierenden Wachstumsraum Mittlerer Neckar und im Verdichtungsbereich Stuttgart gelegen, ist aufgrund der hervorragenden Infrastruktur, der direkten Beziehung zur freien Landschaft und Natur sowie der äußerst günstigen Lage in Nähe der Städte Reutlingen, Tübingen und Stuttgart mit hervorragender Verkehrsanbindung eine äußerst attraktive Wohngemeinde. Laut Regionalplan Neckar-Alb gehört Pliezhausen zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. An der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Stuttgart) und im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Reutlingen gelegen, hat die Gemeinde Pliezhausen in den vergangenen Jahrzehnten durch fortdauernde Anstrengungen umfangreiche Sanierungen im Ortskern von Pliezhausen, aber auch Dorfentwicklungsmaßnahmen in den Teilorten umsetzen können. Durch stetige Investitionen in den Erhalt und den Ausbau der Infrastruktur konnte Pliezhausen als Kleinzentrum hervorragende Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen und ist eine äußerst attraktive Wohngemeinde mit auch einer erheblichen Anzahl an Arbeitsplätzen. Zu Recht stellt daher auch der Regionalplan des Regionalverbands Neckar-Alb fest, dass die Infrastruktur der Gemeinde Pliezhausen über die eines Kleinzentrums hinausgeht. Als Kleinzentrum mit Ergänzungsfunktionen auf der Stufe eines Unterzentrums stellt die Gemeinde Pliezhausen dabei auch Infrastruktureinrichtungen für den überörtlichen Bedarf zur Verfügung. Aktuell steht mit dem Neubau eines Gemeinschaftsgebäudes für die Musikschule und die musiktreibenden Vereine ein weiteres wichtiges Infrastrukturprojekt zur Umsetzung an.

Aufgrund dieser hervorragenden Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage an der B 27 und der B 297 bietet die Gemeinde beste Lebensbedingungen und sieht sich seit langem mit einer anhaltend hohen Nachfrage an Baumöglichkeiten konfrontiert. Zuletzt konnte mit den kleineren Wohnbaugebieten „Hasenäcker“ in Dörnach und „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ in Pliezhausen ein Beitrag zur Bedarfsdeckung geleistet werden. Die gemeindeeigenen Bauplätze konnten innerhalb kürzester Zeit vollständig mit Bauverpflichtung nach kommunalpolitischen Vergabekriterien veräußert werden, ohne dass überörtlich Werbung für die Bauplatzvergabe notwendig war. Das jüngste Baugebiet „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ war dabei bei der Vergabe im Jahr 2014 mindestens dreifach überzeichnet. Dazuhin sieht sich die Gemeinde Pliezhausen nahezu täglich mit Anfragen nach Baumöglichkeiten konfrontiert.

Schwerpunktmäßig sollen in den Siedlungsbereichen im Rahmen der Flächennutzungsplanung Wohn- und/oder Gewerbeflächen auch für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Alleine mit Innenentwicklungsmaßnahmen, bei denen die Gemeinde in der Vergangenheit ihre Hausaufgaben gemacht hat, werden sich diese Bedarfe nicht decken lassen. Im Jahr 2014 wurden die Eigentümer aller bestehenden Baulücken im Gemeindegebiet angeschrieben und ein Baulandkataster sowie eine Bauplatzbörse installiert. Diesen Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken waren bislang nur bescheidene Erfolge vergönnt. Dieser gesamten Thematik stellt sich die Gemeinde Pliezhausen derzeit im Rahmen der Erarbeitung eines umfassenden Gemeindeentwicklungskonzepts, das den mittel- und langfristigen Planungshorizont abdecken soll.

Entgegen dem allgemein prognostizierten Bevölkerungsrückgang konnte Pliezhausen in den letzten Jahren eine stabile Bevölkerungsbilanz vorweisen. Gemeinsam mit dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf führt dies alleine schon zu einer generellen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Darüber hinaus wird die Gemeinde seit Jahren mit einer anhaltenden hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen konfrontiert, der sie in diesem Ausmaß nicht nachkommen kann, was bereits zum Abwandern von jungen, bauwilligen Familien geführt hat. Sollte die Gemeinde hierauf nicht entsprechend reagieren können, wird es zwangsläufig zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. Um diesem vor allem auch in den einzelnen Ortsteilen entgegenwirken zu können und um die vorhandenen Infrastruktur erhalten zu können, müssen auch in den Ortsteilen neue Wohnflächen – in angemessenem Umfang – ausgewiesen werden. Beinahe täglich erreichen die Gemeinde Anfragen Zuzugswilliger sowie junger einheimischer Familien, die einen Bauplatz suchen. Die Gemeinde Pliezhausen befindet sich damit aus eigener Kraft in der Lage, die Einwohnerzahlen stabil zu halten.

In allen Ortsteilen soll nach Möglichkeit eine weitere Baulandentwicklung für die Eigenentwicklung der Ortsteile erfolgen. Dies steht im Einklang mit dem Ziel der Gemeinde, in allen Ortsteilen die hervorragende Infrastruktur erhalten zu können und zugleich Baumöglichkeiten dem Bedarf entsprechend zu schaffen. Gleichzeitig wurde vor allem für den Ortsteil Gniebel ein dringender Handlungsbedarf erkannt, die Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die Zurverfügungstellung von Baumöglichkeiten zu unterstützen. Dies wurde, vor allem anhand der Schülerzahlen, mit Blick auf den Erhalt der Infrastruktur, mithin der Grundschule Gniebel/Dörnach, als vordringlicher Handlungsbedarf festgehalten. Im Schuljahr 2015/2016 und im Schuljahr 2016/2017 ist eine eigenständige erste Klasse mit mindestens 16 Schülern nur deshalb möglich, weil Kinder aus anderen Teilorten und der Nachbargemeinde in die Grundschule Gniebel/Dörnach wechselten.

Die letzte größere Baulandumlegung in Gniebel fand im Jahr 1992 im Gebiet „Erlacher Weg“ statt. Die Erfahrungen mit den Baulücken und den von der Gemeinde unternommenen Anstrengungen zu deren Schließung verdeutlichen, dass die Bedarfsdeckung nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen kann. Der enorme Input steht in keiner Relation zum vergleichsweise sehr geringen „Ertrag“. Gleichwohl hat die Gemeinde bei der Umsetzung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen, auch in der jüngeren Vergangenheit, ihre Hausaufgaben gemacht (bspw. Umsetzung

Quartier „Obere Rosenstraße“, Pliezhausen, Arrondierung Nordweg, Rübgarten, Überplanung des Gebiets „Schützen-, Immen-, Reutlinger Straße“, Gniebel, etc.) und wird dies auch weiterhin tun.

Um den dargestellten Wohnflächenbedarf decken zu können, Einheimischen Baumöglichkeiten zu eröffnen, den Zuzug junger Familien zu ermöglichen und damit auch die vorhandene Infrastruktur zu stärken, soll im Gebiet „Walddorfer Wasen III“ Wohnbauland geschaffen werden.

## **2. Flächeninanspruchnahme**

Seit einigen Jahren gilt auf den übergeordneten Planungsebenen das Postulat „Innen- vor Außenentwicklung“. Gemeinden sind gehalten, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die zur Verfügung stehende Fläche endlich ist. Aus diesem Grund muss vor der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgewiesen werden, dass hierzu keine Alternativen im Innenbereich vorliegen. Die Gemeinde Pliezhausen ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubauf lächen um. Allerdings kann der unter Ziffer I.1. Begründete Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden.

Im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Gemeindeentwicklungskonzepts, das im mittel- und langfristigen Planungshorizont die Grundlage für eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans bilden soll, wurden im Frühjahr und Sommer 2014 die in der Gesamtgemeinde vorhandenen Baulücken erhoben. In Pliezhausen befinden sich nach Stand des Baulückenkatasters ca. 219 Baulücken in privatem Eigentum mit einer Gesamtfläche von ca. 12,98 ha. Im Jahr 2014 wurden alle Eigentümer von Baulücken von der Gemeinde angeschrieben. Mittels Fragebogen wurden die Bau- und Verkaufsabsichten abgefragt sowie Unterstützung und Beratung durch die Gemeinde angeboten. Die Rücklaufquote lag trotz zweimaligem Anschreibens nur bei ca. 61 %. Lediglich 22 Eigentümer wollen ihren Bauplatz überhaupt in den nächsten 20 Jahren bebauen. Trotz enormen personellen und zeitlichen Inputs seitens der Gemeinde sowie der Einrichtung eines Baulandkatasters gemäß § 200 Abs. 3 BauGB und einer kostenlosen Bauplatzbörse auf der Internetseite der Gemeinde, gelang es im Zeitraum von 2 Jahren (Mai 2014 bis Mai 2016) lediglich, eine Baulücke über die Maßnahmen der Gemeinde zu aktivieren. Auch stehen keine Brach- oder Konversionsflächen im Innenbereich zur Verfügung, die zur Deckung des dringenden Wohnflächenbedarfs herangezogen werden könnten.

Um eine rasche Bebauung sicherzustellen und das Entstehen weiterer Baulücken zu verhindern, werden bereits seit geraumer Zeit alle Baugrundstücke, die von der Gemeinde veräußert werden, mit einer Bauverpflichtung belegt. Dies gilt künftig neben den von der Gemeinde zu veräußernden Grundstücken auch neu für die den privaten Umlegungsteilnehmern zugeteilten Grundstücke. Damit wird dem schonenden Um-

gang mit Grund und Boden und der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke, die aus dem Bauflächenbedarf resultiert, Rechnung getragen..

### **3. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

Das Gebiet „Walddorfer Wasen III“ wurde bereits mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 1991 für eine Bebauung vorgesehen und stellt mit einer Fläche von ca. 2,3 ha eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrands von Gniebel zwischen den Gebieten „Walddorfer Wasen I“ und „Froschäcker“ sowie der Gemarkungsgrenze zu Walddorfhäslach dar. Das Gebiet lässt sich somit städtebaulich gut in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden. Zudem ist das Gebiet mit den Anschlussmöglichkeiten an die Walddorfer Straße und die Dörnacher Straße verkehrlich günstig gelegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen III“ sollen vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden und die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Infrastruktur gesichert werden. Bisher genutzte Ackerflächen werden nun zu Wohnbauflächen umgewandelt. Das Plangebiet selbst weist eine nach Süden leicht abfallende Topographie auf. Im Gebiet „Walddorfer Wasen III“ soll ein geordnetes und städtebaulich ansprechendes neues Quartier geschaffen werden. Hierbei sind die vom Regionalplan vorgegebenen Siedlungsdichten maßgebend. Die bestehende Bebauung in den Gebieten „Walddorfer Wasen I“ und „Walddorfer Wasen II“ wird um eine kompaktere Struktur mit im Vergleich zum Bestand kleineren Grundstücksgrößen erweitert. Der Anschluss des Gebietes erfolgt im Norden an die Schubertstraße und im Süd-Osten an den Schulweg. Fußläufige Verbindungen führen von den vorhandenen westlich anschließenden Erschließungsstraßen (Haydnstraße und Beethovenstraße) durch das Gebiet in die freie Natur im Osten des Ortsteils. Durch eine platzartig gestaltete fußläufige Querverbindung wird im Zentrum des Gebietes eine kleine Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Es sind hauptsächlich Grundstücke für ca. 34 Einfamilienhäuser geplant, daneben werden eine Fläche für Reihenhäuser und zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser angeboten, um einen Angebotsmix sowie eine gewisse Verdichtung in der Quartiersmitte zu erhalten.

## **II. Aussagen übergeordneter Planungen**

### **1. Landesentwicklungsplan (2002)**

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört das Kleinzentrum Pliezhausen zur Region Neckar-Alb und liegt damit im Verdichtungsraum Stuttgart.

*(vergl. 2.1.1 - 2.2.3 Landesentwicklungsplan)*

*Verdichtungsräume als großflächige Gebiete mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.*

*Die Verdichtungsräume sind angemessen in nationale und internationale Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze einzubinden. Der Leistungsaustausch mit benachbarten Räumen ist zu sichern. Die Funktionsfähigkeit der Verdichtungskerne als Verknüpfungsknoten zwischen regionalen und überregionalen Netzen ist zu stärken.*

*In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.*

*(vergl. 2.5.11 Landesentwicklungsplan)*

*Kleinzentren sind Standorte von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung. Zu ihrer Ausstattung gehören z.B. Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, Bücherei, Sportplatz und Sporthalle, Ärzte und Apotheke, Kreditinstitut bzw. -filialen, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen. Es handelt sich grundsätzlich um Einrichtungen, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können. Die vorstehende Darstellung typischer kleinzentraler Einrichtungen dient der beispielhaften Erläuterung der zentralörtlichen Funktionsstufe und stellt keinen verbindlichen Ausstattungskatalog dar.*

## **2. Regionalplan Neckar-Alb (2013)**

Laut des Regionalplans Neckar-Alb liegt die Gemeinde Pliezhausen mit ihrem Ortsteil Gniebel im Verdichtungsraum Stuttgart und im Korridor der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (– Stuttgart). Pliezhausen selbst wird als Kleinzentrum eingestuft und dem Mittelzentrum Reutlingen zugeordnet. Pliezhausen gehört zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Zwischen den Teilorten Gniebel und Dörnach liegt eine regionale Grünzäsur, diese begründet einen vorgegebenen Siedlungsabstand zwischen den beiden Teilorten von 400 m. Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für Kleinzentren im Verdichtungsraum Dichtewerte von 70 Ew / ha vor.

Folgende Aussagen werden getroffen:

*Zum Verflechtungsbereich des Kleinentrums Pliezhausen mit Kernort Pliezhausen gehören die weiteren Ortsteile Dörnach, Gniebel und Rübgarten sowie die Gemeinde Walddorfhäslach mit den Ortsteilen Walddorf und Häslach. Hier wohnen 14.200 Personen. Der Verflechtungsraum gehört zum Verdichtungsraum. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist das Oberzentrum Reutlingen in ca. 8 km Entfernung.*

*Die Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen in den Gemeinden Ammerbuch, Bisinsgen und Pliezhausen gehen über die eines Kleinentrums hinaus. Sie erfüllen damit Ergänzungsfunktionen auf der Stufe eines Unterzentrums.*

#### **PS 2.4.1 Z (1)**

*Siedlungsbereiche sind Gemeinden und Gemeindeteile, in denen Siedlungstätigkeiten über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus, für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen, stattfinden können. Die Standorte der dafür geplanten Bauflächen werden im Rahmen der Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung ausgewiesen.*

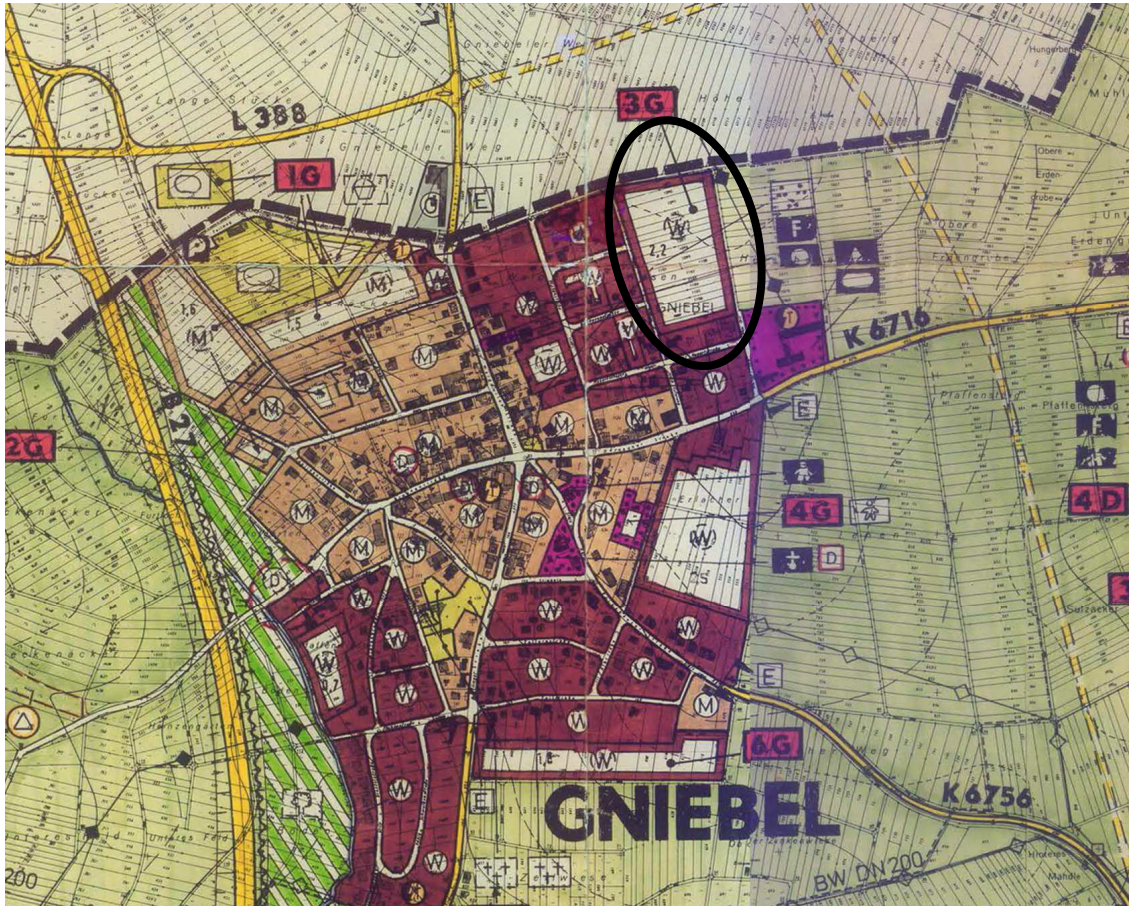
*Die Lenkung der Siedlungstätigkeit, die über die Eigenentwicklung einer Gemeinde hinausgeht, ist eine wichtige und notwendige regionalplanerische Aufgabe. Dabei ist aus der Sicht der Infrastrukturauslastung sowie des Freiraumschutzes die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte anzustreben.*

#### **3.1.2 Grünzäsuren**

*In der Region sind ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen, die zu einem Zusammenwachsen von Städten, Gemeinden und Ortsteilen führen, zu vermeiden. Dazu sind siedlungsgliedernde Freiräume als Grünzäsuren (Vorranggebiet) festgelegt (Tabelle 8) und in der Raumnutzungskarte dargestellt.*

### **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Stand 1998) der Gemeinde Pliezhausen weist den Siedlungsbereich des Ortsteils Gniebel hauptsächlich als Wohn- und Mischgebietsfläche aus. Das Plangebiet wurde langfristig als Möglichkeit zur Siedlungserweiterung vorgesehen und ist bereits seit der 5. Änderung des FNPs im Jahr 1991 als Erweiterungsfläche für ein Wohngebiet vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplans folgt somit den Vorgaben des FNP.



Rechtskräftiger FNP 6. Änderung 1998, Gemeinde Pliezhausen



### **III. Beschreibung des Plangebietes**

#### **1. Äußere Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Gniebel. Es wird im Norden durch die Felder der Gemarkung Walddorf begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Feldweg (Schulweg). Im Süden und im Westen grenzt direkt die bestehende Bebauung an.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Norden: Gemarkung Walddorf
- Osten: 1110
- Süden: 1111/3, 1111/4, 1111/2, 1111
- Westen: 1130/1, 1130/2, 1140/2, 1140/7, 1140/6, 1140/3, 1150/2, 1150/1, 1150/10, 1140/4

#### **3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet wird hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt und teilweise noch aktiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Für eine Umsiedelung der aktiven Landwirtschaft stehen Ersatzflächen zur Verfügung.

#### **4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet**

Die Umgebung wird im Westen und Süden durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden und im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die teilweise noch aktiv bewirtschaftet werden.

### **IV. Städtebauliche Konzeption**

#### **1. Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes**

Die Gemeinde Pliezhausen hat Anfang 2015 das Büro citiplan mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet „Walddorfer Wasen III“ beauftragt. Um die vorgegebene Siedlungsdichte von 70 Ew / ha umsetzen zu können, musste in Abweichung von der vorhandenen umliegenden Baustruktur eine kompaktere Siedlungsstruktur entwickelt werden. Es wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten getestet (u. a. Weiterführung Haydnstr. + Beethovenstraße inkl. Stichstr. / Schlaufen-

system). Letztendlich wurde für die Erschließung das städtebaulich robuste und sehr flexible Ringsystem gewählt. Dies ermöglicht eine Erschließung der meisten Grundstücke von Ost nach West und eine Gartenfläche im Süden. Hierauf aufbauend wurden unterschiedlichste Häusertypen eingesetzt. In enger Abstimmung mit der Gemeinde wurde so der städtebauliche Entwurf entwickelt, auf dem der Bebauungsplan nun basiert.

## 2. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet stellt eine Arrondierung am nordöstlichen Ortsrand von Gniebel dar. Durch eine klare Baustruktur und die Erschließung über ein Ringsystem soll eine einfache Orientierung im Quartier ermöglicht werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen werden als Fußwege ins Gebiet weitergeführt, über den verkehrsberuhigten Bereich in der Mitte des Baugebietes führt ein Fußweg im Osten in die freie Landschaft.

Die Erschließungsstraße soll in konkreter Umsetzung teilweise als Mischverkehrsfläche und teilweise als verkehrsberuhigter Bereich genutzt werden. Dieser Gedanke spiegelt sich im städtebaulichen Entwurf wider. Der Straßenraum wird durch gezielt eingesetzte Versprünge der Straße gegliedert, und damit kleinteiliger. In der Mitte des Gebietes findet sich der verkehrsberuhigte Bereich und eine platzartig ausgestaltete fußläufige Querverbindung. Der Vollzug des verkehrsberuhigten Bereichs erfolgt durch die StVO. Durch die zusätzliche Durchgrünung entlang der Erschließung bekommt der Straßenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehr soll so vermieden werden. Die Pflanzgebote im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken entlang der Erschließung stellen den Bezug zur umliegenden Landschaft dar.

Die Gebäudetypologie ist klar gegliedert, es gibt eine offene Struktur im äußeren Bereich und eine kompaktere dichtere Struktur im inneren Kern. Außen sind demnach klassische Einzelhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen zwei verschiedenen Gebäudetypen. So ist hier neben dem klassischen Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und steilem Satteldach auch das moderne Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und flacherem Satteldach möglich. Durch die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen wird ein Sichtbezug zur freien Landschaft ermöglicht.

Im Kern des Gebietes werden außerdem Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach zugelassen. Diese gliedern sich um den Quartiersplatz, der wiederum durch die prägnanten Gebäude städtebaulich gefasst wird.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 200 m<sup>2</sup> bei Reihenhäusern, ca. 400 – 600 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und bis zu 800 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern.

Es ist vorgesehen das geplante Baugebiet im Mischsystem zu entwässern, hierfür ist bereits ein ausreichend dimensioniertes Regenüberlaufbecken vorhanden. Eine Ent-

lastung im Regenwetterfall erfolgt somit über das RÜB und ein verzögerter Abfluss mit entsprechender Mehrbelastung der Kläranlage wird somit verhindert. Weitere Rückhaltungen ergeben sich durch die vorgeschriebenen Zisternen.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind. Mit den Festsetzungen soll eine dorfnahе Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnahе gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen nicht zulässig. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden können. Außerdem sollen die begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nicht mit einer Nutzung belegt werden, die in keiner funktionalen Beziehung zur Wohnnutzung stehen.

Ausnahmsweise zulässig und im weitesten Sinne gebietsverträglich sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen. Es wird eine Mischung zwischen verdichteter Bebauung im inneren Kern und aufgelockerter Bebauung im äußeren Bereich bzw. zum Übergang in die Landschaft hergestellt.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist im Bereich der Einfamilienhäuser bewusst unter der vom Gesetzgeber möglichen Höchstzahl festgesetzt.

Der für die Ortsteile in Pliezhausen typische Siedlungscharakter weist hauptsächlich Einzelgebäude mit umliegenden Gärten auf. Die vorhandenen Strukturen können durch die getroffenen Festsetzungen somit gewahrt bleiben. Im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser in der Mitte des Plangebietes wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf die vom Gesetzgeber mögliche Höchstzahl festgesetzt, um hier gezielt eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. In beiden Bereichen werden die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ geringfügig erhöht. So wird gewährleistet, dass auch auf den teilweise geringen Grundstückgrößen ausreichend überbaubare Flächen für Nebenanlagen und Garagen vorhanden sind.

Die Gebäudehöhen werden ebenfalls den umliegenden Strukturen angeglichen. Im äußeren Bereich besteht die Wahlmöglichkeit zwischen dem Einzelhaus mit einem oder mit zwei Vollgeschossen. Für das Gebäude mit einem Vollgeschoss wird ein Dach mit steilerer Neigung vorgesehen und eine Trauf- und Firsthöhen von 4,5 m bzw. 9,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht neben einem Vollgeschoss zzgl. ein ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock. Für das Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird ein Dach mit geringerer Neigung vorgesehen. Mit einer Trauf- und Firsthöhen mit 5,8 m bzw. 8,0 m wird so die volle Ausnutzung des ersten Obergeschosses ermöglicht und das einfügen in den Ort durch das Satteldach gewährleistet. In der Mitte des Quartiers werden für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser separate Festsetzungen getroffen. Es sind Gebäudehöhen von mind. 6,0 m und max. 9,5 m festgesetzt, in Kombination mit dem vorgegebenen Flachdach, können hier Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen erstellt werden. Durch diese Regelungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Zieles einer verdichteten Gebietsmitte gewährleistet.

Die Bezugshöhe der angegebenen Trauf-, - First- und Gebäudehöhe ist durch die in der Planzeichnung eingetragene EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) definiert. Die EFHs wurden anhand der umliegenden Gebäude und der neu geplanten Straßen ermittelt. Bei üblichen Geschosshöhen und bei Einhaltung der festgesetzten EFH ist eine Entwässerung im Freispiegel möglich. Bei Abweichungen der EFH können unter Umständen Hebeanlagen notwendig werden.

Vergleicht man die Traufhöhen zwischen Bestand und Neuplanung, ergeben sich teilweise deutliche Unterschiede. Dies liegt vor allem an der kleinteiligeren und dichteren Baustruktur im Plangebiet. So sind hier bei kleinen Grundflächen zwei Vollgeschosse möglich, im Gegensatz zum Bestand in dem großflächige eingeschossige Gebäude stehen. Setzt man die unterschiedlichen Grundflächen und Gebäudehöhen zwischen Bestand und Neuplanung in Relation, wird deutlich, dass die neuen Gebäude stadträumlich nicht wuchtiger werden als der Bestand.

### **3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Die überbaubare Fläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Es wird für jedes Gebäude, mit Ausnahme der Fläche für eine Bebauung mit Hausgruppen, ein einzelnes Baufenster festgesetzt, um so eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Eine Südorientierung wird durch die Ausrichtung der Bau-

grenzen und die vorgeschriebene Stellung der Gebäude ermöglicht. Lediglich bei den geplanten Mehrfamilienhäusern ist eine Ost-West Orientierung vorgesehen, die auch gute Grundrissgestaltung ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, allerdings nicht in den rückwärtigen geschützten Bereichen.

Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum, zur freien Landschaft und in Teilbereichen zum Nachbarn. An prägnanten Stellen werden Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden hindurch zur freien Landschaft ermöglicht.

### **3.4. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Das Gebiet wird durch ein Ringsystem erschlossen, dieses wird im Nordwesten an die Schubertstraße und im Südosten an den Schulweg angeschlossen. Die bestehenden horizontalen Erschließungsstraßen werden als fußläufige Verbindung in das Plangebiet weitergeführt. Über den verkehrsberuhigten Bereich in der Quartiersmitte führt der Fußweg im Osten in die freie Landschaft.

### **3.5. Zufahrtsbeschränkung**

Im nördlichen Bereich grenzt das Gebiet direkt an die benachbarte Gemeinde Walddorfhäslach an. Ein Feldweg der Gemeinde Walddorfhäslach verläuft oberhalb der nördlich gelegenen Grundstücke. Östlich des Plangebietes verläuft auf Gemarkung Gniebel ebenfalls ein Feldweg. Um zu vermeiden, dass die nördlichen und östlichen Grundstücke über die vorhandenen Feldwege erschlossen werden, wird hier eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt somit südlich der Grundstücke ausgehend von der neuen Erschließungsstraße. Analog hierzu erfolgt die Erschließung der östlichen Grundstücke über die Erschließungsstraße im Westen.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Dachform, Gestaltung von Dachflächen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Gemeinde Pliezhausen hat bewährte Gestaltungsleitlinien, die auch im „Walddorfer Wasen III“ angewendet werden. Die grundsätzliche Dachform ist das Satteldach, abweichend hiervon kann an das Satteldach angelehnt auch ein versetztes Pultdach zugelassen werden. Es werden zwei Formen des Satteldaches ermöglicht, ein steileres Dach mit Neigung zwischen 35 ° und 45° sowie ein flaches Satteldach mit Nei-

gung zwischen 15 ° und 25 °. Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Neben dem Satteldach sind im inneren Kern bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern auch Flachdächer zulässig. Diese passen sich bei 3 Vollgeschossen besser in die umliegenden Gebäudehöhen ein, gleichzeitig wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen sowie grauen und anthraziten Deckungen an die Umgebung angepasst.

### **Fassadengestaltung**

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehrs zu verhindern, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

Im Hinblick auf den Umgang mit regenerativen Energien, werden Anlagen zur Solargewinnung im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen.

## **4.2. Werbeanlagen**

Das Wohngebiet dient hauptsächlich dem Wohnen, aus diesem Grund sind Werbeanlagen zum Schutz des Wohngebiets nur an der Stätte der Leistung zulässig, in der Größe und Ausführung beschränkt und entgegen § 50 Abs. 1 LBO kenntnisgabepflichtig.

## **4.3. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche**

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewirkt.

## **4.4. Einfriedigungen**

Zur offenen Gestaltung des Gebiets, zur Vermeidung geschlossener Eindrücke in den Vorgärten, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum wird die Zulässigkeit von Einfriedigungen eingeschränkt.

## **4.5. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt

eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschieden sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden.

Im Plangebiet soll vor allem dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in den öffentlichen Straßenräumen aus städtebaulichen Gründen ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; daher wird die Zahl notwendiger Stellplätze auf 2,0 je Wohneinheit erhöht. Die Vorschrift dient dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen, da es nicht zuvorderst Aufgabe des öffentlichen Straßenraums ist, für eine Parkierung anstelle der Baugrundstücke zur Verfügung zu stehen.

#### **4.6. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser**

##### **Wasserdurchlässige Beläge**

Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Darüber hinaus werden Retentionszisternen für die Sammlung des Niederschlagswassers vorgeschrieben.

#### **4.7. Müllbehälterabstellplätze**

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen müssen Müllbehälterabstellplätze, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Eingrünung vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

#### **4.8. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

### **5. Ermittlung der Umweltbelange**

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in der Anlage 1. Die Textfestsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Planungsempfehlungen (Umweltbericht) ab.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich weitgehend in Privateigentum. Ein Umlegungsverfahren wird durchgeführt. Der Gemeinde stehen nach Umlegung ca. 30 Baugrundstücke zur Veräußerung zur Verfügung.

## 7. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Erschließungsträger. Die entstehenden städtebaulichen Kosten werden auf die Eigentümer umgelegt.

## 8. Anwendung von Rechtsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) verkündet und trat am 13. Mai 2017 in Kraft. § 245c Absatz 1 BauGB bestimmt als Überleitungsvorschrift für bereits begonnene Verfahren Folgendes:

*Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 29. Juni 2016 eingeleitet und am 11. August 2016 abgeschlossen. Die Voraussetzungen nach § 245c Absatz 1 BauGB zum Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften liegen somit vor, das Verfahren wird nach dem „alten“ Recht fortgeführt. Von der Möglichkeit des § 233 Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 245c Absatz 1 Satz 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht.

## 9. Überschlägige Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 23.200 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 4.250 m <sup>2</sup>	18,3 %
Wohnen Nettobafläche	ca. 18.950 m <sup>2</sup>	81,7 %



## 10. Berechnung der Einwohnerdichte

	<b>Anzahl</b>	<b>x</b>	<b>WE</b>	<b>WE insg.</b>
Einfamilienhäuser	34		1,5	51
Mehrfamilienhäuser	2		5,0	10
Reihenhäuser	6		1	6
				<b>67 WE</b>

67 WE x 2,3 Einwohner/WE → ca. 154 Einwohner / 2,3 ha → **ca. 67 EW/ha**

## V. Anlagen

**Anlage 1:** Umweltbericht mit EAB und Grünordnungsplan

Inkl. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

**Anlage 2:** Erschließungsgutachten (Baugrundgutachten)

Aufgestellt: Pfullingen, den 12.01.2018

Citiplan GmbH

i. A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den .....

.....

Bürgermeister Christof Dold