

**Landkreis Reutlingen**

**Gemeinde Pliezhausen  
Ortsteil Rübgarten**



## **Bebauungsplan**

### **„Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“**

## **Begründung**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 07.10.2019**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

# **Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“**

## **Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Rübgarten**

### **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.

Aufgrund dieser hervorragenden Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage an der B 27 und der B 297 bietet die Gemeinde beste Lebens- und Arbeitsbedingungen und sieht sich seit langem mit einer anhaltend hohen Nachfrage an Baumöglichkeiten auch im gewerblichen Bereich konfrontiert.

Schwerpunktmäßig sollen in den Siedlungsbereichen im Rahmen der Flächennutzungsplanung Wohn- und/oder Gewerbebauflächen 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.

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.

Um den dargestellten Gewerbeflächenbedarf decken zu können, und damit auch die vorhandene Infrastruktur zu stärken, soll im Gebiet „Michelreis IV“ gewerbliches Bauland 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. Mit dem Ergebnis, dass die Gemeinde Pliezhausen aktuell über keine gewerblichen Baulücken verfügt. Um auch ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben im Ort zu bleiben, besteht deshalb die Notwendigkeit Flächen im Außeneberich in Anspruch zu nehmen. Das Gebiet „Michelreis IV“ ist bereits seit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von Pliezhausen (1998) als Erweiterungsfläche vorgesehen.

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

Das Gebiet „Michelreis IV“ ist bereits im Flächennutzungsplans für eine Bebauung vorgesehen und stellt mit einer Fläche von ca. 0,89 ha eine sinnvolle Arrondierung des südlichen Ortsrands von Rübgarten dar. Das Gebiet lässt sich somit städtebaulich gut in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden. Zudem ist das Gebiet mit den Anschlussmöglichkeiten an die „Wildenaustraße“ und „Im Michelreis“ verkehrlich günstig gelegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Michelreis IV“ sollen die Bedürfnisse an gewerblichen Bauflächen und die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Infrastruktur gesichert werden. Bisher genutzte Ackerflächen werden nun zu Gewerbeflächen umgewandelt. Das Plangebiet selbst weist eine nach Süden leicht abfallende Topographie auf. Im Gebiet „Michelreis IV“ soll ein geordnetes und städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung der bisherigen Gebiete „Michelreis I und II“ erfolgen. Im Norden angrenzend befindet sich im Michelreis 14 ein Betrieb, der den Wunsch nach Erweiterungsflächen geäußert hat. Aus diesem Grund wird der Planbereich um das Flurstück 2803 im Norden erweitert um dem Betrieb Richtung Süden eine Erweiterungsmöglichkeit anbieten zu können. Auf dem südlichsten Grundstück im Plangebiet wird die neue Einsatzabteilung Rübgarten der Gemeindefeuerwehr Pliezhausen erstellt. Dieses Grundstück wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Insgesamt entstehen 3 neue gewerbliche Bauplätze und eine Fläche für Gemeinbedarf.

## 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 Ausstat-*

*tung 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 Rübgarten 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.

Folgende Aussagen werden getroffen:

*Zum Verflechtungsbereich des Kleinzentrums 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, Bisingen und Pliezhausen gehen über die eines Kleinzentrums 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.*

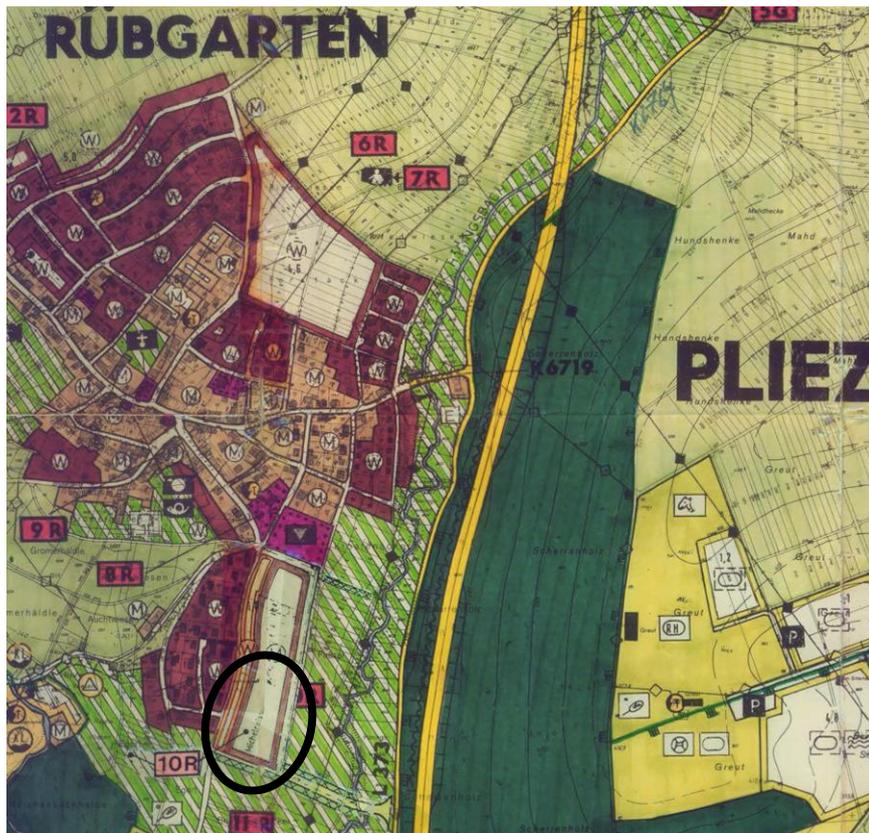
### 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Stand 1998) der Gemeinde Pliezhausen weist den Siedlungsbereich des Ortsteils Rübgarten hauptsächlich als Wohn- und Mischgebietsfläche aus. Das Plangebiet wurde langfristig als Möglichkeit zur Siedlungserweiterung vorgesehen, der Großteil der Fläche ist im FNP als Mischgebietsfläche vorgesehen und ein kleiner Teil als Wohngebiet.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen/Walddorfhäslach (Teil Pliezhausen) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt. **Westlich der gemischten Baufläche ist ein schmaler Streifen als Wohnbaufläche (W)** abgebildet. Insoweit ist hier - rein formal - dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zunächst nur teilweise Rechnung getragen. Im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Michelreis III“ (Entwicklung einer Wohngebietsfläche auf dem westlichen Teil der gemischten Baufläche) wird das vom FNP beabsichtigte ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe (Grundkonzeption der Darstellung als gemischte Baufläche) durch das Abweichen in beiden Bebauungsplänen nicht maßgeblich verschoben.

In Literatur und Rechtsprechung ist anerkannt, dass im Rahmen der Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellungen und deren gebietsbezogener Ausformung durch die verbindliche Bauleitplanung auch Abweichungen zulässig sind, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des FNP unberührt lassen. Zudem ist der FNP in seiner Plangrundlage nicht als parzellenscharf anzusehen. Vielmehr stellt er als Rahmenplan lediglich die Grundzüge der Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet dar. 1998 wurde das Verfahren zur 6. Änderung des gemeinsamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen/Walddorfhäslach (Teil Pliezhausen) eingeleitet, mit dem Ziel, in Rübgarten aufgrund des damals fehlenden Angebots an gewerblichen Arbeitsplätzen in Rübgarten und der Erkenntnis, dass die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten aus soziologischen, ökologischen und ökonomischen Gründen nicht immer sinnvoll ist, eine gemischte Baufläche im Gewann „Michelreis“ auszuweisen. So wurde die Voraussetzung dafür geschaffen, in einer der dörflichen Situation Rübgartens angemessenen Weise die Ansiedlung einiger kleinerer, mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglicher, nichtstörender Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Zudem wurde als Übergang zu den westlich der Wildenaustraße gelegenen reinen Wohnbaugebieten „Geistle I“ und „Geistle II“ eine Bauzeile für Wohnbaufläche entlang der Wildenaustraße ausgewiesen, die im Zusammenspiel mit der Ausweisung der Mischgebietsfläche eine Nutzungsstruktur ermöglicht, die den vorgenannt aufgezeigten, städtebaulich gewünschten räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten aufgreift und umsetzt. In der Konkretisierung durch die jetzige Planung wird, wie auch bereits beim Bauabschnitt II, aufgrund der größeren Bedarfe ein etwas größeres Gewicht auf die Wohnnutzungen gelegt, sodass die Ausdehnung des geplanten Wohngebiets etwas über die Darstellung des FNP hinausgeht. Auf die Ausweisung eines Mischgebiets für die gesamte Fläche soll aber vorliegend deshalb verzichtet werden, um im von Straßen-

lärm besonders betroffenen Bereich keine Wohnnutzungen zulassen zu müssen (außer betriebsbezogenem Wohnen). Dazuhin soll das Entstehen reiner Wohngebäude im gewerblich geprägten Teil aufgrund der damit einhergehenden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden. Daher erfolgt die vorliegend geplante Gliederung und wird zwar formal kein Mischgebiet ausgewiesen, aber der Grundkonzeption einer gemischten Bebauung des FNP ausreichend Rechnung getragen. Vorliegend kann daher in der konkreten Ausformung der planerischen Überlegungen des FNP davon ausgegangen werden, dass die jetzige Planung vom Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8 BauGB gedeckt ist und eine Anpassung oder Änderung des FNP nicht erforderlich ist



Rechtskräftiger FNP 6. Änderung 1998, Gemeinde Pliezhausen

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

#### **1. Äußere Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Rübgarten. Es wird im Süden und im Osten durch die Felder mit landwirtschaftlicher Nutzung begrenzt. Im Westen grenzt das Gebiet an das künftige Wohngebiet „Michelreis III“ an. Im Norden grenzt es direkt an die bestehende Bebauung.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Norden: 2802
- Osten: Teile von 398
- Süden: Teile von 369
- Westen: 2782, Teile von 222/1 und 2783

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

Das Plangebiet wird hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die allerdings nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird. Der nördliche Bereich (Flst. 2803) wird bereits heute als eingeschränktes Gewerbegebiet genutzt.

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

Die Umgebung wird im Norden durch das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet und im Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

### **IV. Städtebauliche Konzeption**

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

Die Gemeinde Pliezhausen hat Anfang 2016 das Büro citiplan mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet „Michelreis III“ beauftragt. Die bestehenden Gebiete „Michelreis I“ und „Michelreis II“ sollten in logischer Weise Richtung Süden erweitert werden. Gemeinsam mit der Gemeinde wurde der städtebauliche Entwurf entwickelt, auf dem der Bebauungsplan nun basiert. Die Erschließung des Gewerbes erfolgt über die Erweiterung der Straße „Im Michelreis“.



Städtebaulicher Vorentwurf V 1.4, 16.03.2018, Büro citiplan

## 2. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet stellt eine Arrondierung am südlichen Ortsrand von Rübgarten dar. Durch eine klare Baustruktur und die Erschließung über die vorhandene Straße „Im Michelreis“ soll einfache Orientierung ermöglicht werden. Entlang der bestehenden Straße wird auch der vorhandene Fußweg Richtung Süden weitergeführt. Östlich der Erschließungsstraße werden in Form von Längsparkern öffentliche Stellplätze erstellt.

Der nördliche Teil ist als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Im Süden des Plangebietes wird auf einer Gemeinbedarfsfläche ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen. Entsprechend der gewerblichen Nutzung werden große zusammenhängende Gebäudekörper ermöglicht.

Die Grundstücksgrößen liegen je Grundstück bei ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Die Größe der Gemeinbedarfsfläche liegt bei ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Es ist vorgesehen das geplante Baugebiet im Trennsystem zu entwässern, für die Versickerung des Regenwassers muss bestehende Mulde östlich des Plangebietes etwas verbreitert werden. Weitere Rückhaltungen ergeben sich durch die vorgeschriebenen Zisternen.

Im Süden des Plangebiets bildet die private Grünfläche mit Bäumen den Abschluss des Gebietes.

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe gem. § 8 BauNVO) definiert.

**Gewerbegebiete** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben.

Zulässig sind gewerbliche Nutzungen und gewerbliche bauliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke.

Das Gewerbegebiet grenzt direkt an das Wohngebiet „Michelreis III“. Diese direkte Nähe zweier unterschiedlicher Gebietstypen führt dazu, dass eine Einschränkung des Gewerbes erfolgen muss, damit ein verträgliches Miteinander gewährleistet werden kann. Die Einschränkung erfolgt im Sinne eines Mischgebietes, in dem ebenfalls nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Beide Gebiete gemeinsam als Mischgebiet festzusetzen kommt nicht in Frage, da aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur eine klare Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist. In einem Mischgebiet könnte diese räumliche Trennung der Nutzungen nicht gesteuert werden.

Ausnahmsweise werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Ebenso ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze. Diese werden entgegen der im Gewerbegebiet aufgrund § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gegebenen allgemeinen Zulässigkeit nur ausnahmsweise zugelassen. Somit ist eine Einzelfallprüfung notwendig, ob solche Nutzungen städtebauliche Spannungen und negative Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen können.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften wegen der dadurch hervorgerufenen negativen städtebaulichen Auswirkungen und Immissionen auf die Umgebung sowie zur Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsangebote im Ortszentrum. Außerdem ausgeschlossen werden Tankstellen wegen der damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung. Auch ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, wegen des damit verbundenen Trading-Down-Effekts und der durch Vergnügungsstätten hervorgerufenen städtebaulichen Spannungen.

Zusammenfassend sind die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen nicht gebietsverträglich. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung hervorgerufen werden können.

**Gemeinbedarfsfläche**, für öffentlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche sollen die Standorte der öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude langfristig gesichert werden. Die genaue Zweckbestimmung gibt die konkrete Nutzung innerhalb der Fläche an. „Anlagen für Verwaltung (Feuerwehrgerätehaus)“; zulässig ist der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehaus für die Einsatzabteilung Rübgarten der Gemeindefeuerwehr Pliezhausen mit allen zugehörigen Einrichtungen und Nutzungen.

### 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.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (mit GRZ 0,7) ist im Bereich der gewerblichen Nutzung bewusst unter der vom Gesetzgeber möglichen Höchstzahl festgesetzt. Der für die Ortsteile in Pliezhausen typische Siedlungscharakter weist auch in Gewerbegebieten keine erheblich dichten Strukturen auf. Insgesamt soll ein Ausgleich zwischen lockerer Struktur und guter Nutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen erreicht werden. Die vorhandenen Strukturen können durch die getroffenen Festsetzungen somit gewahrt bleiben.

Die Gebäudehöhen werden ebenfalls den umliegenden Strukturen angeglichen. Durch die Festsetzungen werden der Nutzung entsprechend größere zusammenhängende Baukörper ermöglicht und gleichzeitig das Einfügen in den Bestand 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.

### **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 werden zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um einerseits ein möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke und andererseits auch eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum, zur freien Landschaft und in Teilbereichen zum Nachbarn.

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

Das Gebiet wird über die bestehende Straße „Im Michelreis“ erschlossen. Östlich der Straße werden öffentliche Parkflächen angeboten. Entlang der Baugrundstücke führt ein Fußweg von Nord nach Süd.

### **3.5. Zufahrtsbeschränkung**

Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet direkt an eine Gemeindeverbindungsstraße. Um zu vermeiden, dass die südlichen Grundstücke über die vorhandenen Feldwege erschlossen werden, wird hier eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt somit ausgehend von der neuen Erschließungsstraße im Norden.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

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

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

Gewerbliche Gebäude haben aufgrund ihrer Nutzung andere Dimensionen als Wohngebäude. In der Regel sind hier gesonderte Dachformen notwendig, da Satteldächer in diesen Ausmaßen kaum wirtschaftlich darstellbar sind. Aus diesem Grund

werden im Plangebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 ° festgesetzt. Die Dachflächen müssen entweder begrünt oder flächig mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie belegt werden. Untergeordnete Dachflächen sind in Ausnahmefällen bis 35° zulässig. So kann eine gewisse Breite an Baumöglichkeiten angeboten werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig um ein einheitliches und geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu erzeugen. Für technische Anlagen sind Aufbauten in Ausnahmefällen zulässig. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen sowie grauen und anthraziten Deckungen an die Umgebung angepasst.

### **Fassadengestaltung**

Im Sinne des Klimaschutzes und für die Erhaltung der Artenvielfalt, sollen die Fassaden von Hauptgebäuden an mindestens einer Wandseite begrünt werden. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg macht ebenfalls entsprechende Vorgaben für den Fall, dass eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da allerdings flächige Fassadenbegrünungen wirtschaftlich kaum darstellbar sind, werden als Alternativen auch Kletterpflanzen wie z.B. Efeu oder Wilder Wein zugelassen.

## **4.2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche**

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewirkt.

## **4.3. Stellplatzverpflichtung**

Für betriebsbedingte Wohnungen wurde die Stellplatzanzahl erhöht. § 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.

Für gewerbliche Stellplätze gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

#### **4.4. 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 Dachflächenwassers vorgeschrieben.

#### **4.5. Müllbehälterabstellplätze**

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

#### **4.6. 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 im Eigentum der Gemeinde.

#### **7. Kosten und Finanzierung**

Die durch die Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten werden auf die einzelnen Grundstücke umgelegt.

## 8. Überschlägige Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 11.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 2.100 m <sup>2</sup>	17,8 %
Gewerbegebiet	ca. 5.000 m <sup>2</sup>	42,3 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.700 m <sup>2</sup>	14,4 %
Private Grünfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	0,9 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.900 m <sup>2</sup>	24,6 %

## V. Anlagen

**Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Pustal, vom 07.10.2019

**Anlage 2:** Umweltbericht, Büro Pustal, vom 07.10.2019

**Anlage 3:** Erschließungsgutachten Baugebiet „Michelreis III+IV“ in Pliezhausen-Rübgarten, Büro IHB, vom Oktober 2018

**Anlage 4:** Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Michelreis III+IV“ in Pliezhausen-Rübgarten, Büro Heine+Jud, vom 31.01.2019

Aufgestellt: Pfullingen, den 07.10.2019

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den .....

.....

Bürgermeister Christof Dold