Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen
Ortsteil Rübgarten

Bebauungsplan

„Michelreis III“
(beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 28.10.2019

citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen

Bebauungsplan „Michelreis III“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB) 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 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)“ sowie dem „Walddorfer Wasen III“ in Gniebel 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 „Walddorfer Wasen III“ war dabei bei der Vergabe im Jahr 2018 mindestens vierfach überzeichnet, ohne dass de Gemeinde Werbung betrieben hätte; es konnten nicht einmal die Bedarfe aus der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden. 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 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.

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 vorhanden Infrastruktur erhalten zu können, müssen auch in den Ortsteilen neue Wohnbauflächen – 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 auch für den Ortsteil Rübgarten ein dringender Handlungsbedarf erkannt, die Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die Zurverfügungstellung von Baumöglichkeiten zu unterstützen.

Die letzte größere Baulandumlegung in Rübgarten fand im Jahr 2006 im Gebiet „Michelreis II“ 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 „Michelreis III“ Wohnbauland geschaffen werden.

2. Flächeninanspruchnahme / Bebauungsplanverfahren

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 Neubauflächen um. Allerdings kann der unter Ziffer I.1. begründete Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden.

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 - Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Dies gilt künftig neben den von der Gemeinde zu veräußernden Grundstücken auch neu für die den privaten Umlegungsteilnehmern zugeteilten Grundstücke. Mittlerweile kündigt die Gemeinde auch bei Privatverkäufen von Baulücken die Anwendung des nach § 27 BauGB vorliegenden gesetzlichen Vorkaufsrechtes an, damit die Käufer sich zu einer Bebauung verpflichten. Mit diesen Maßnahmen wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke, die aus dem Bauflächenbedarf resultiert, Rechnung getragen.

Aufgrund des vorherrschenden Siedlungsdruckes in großen Teilen der Bundesrepublik hat der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle 2017 die befristete Möglichkeit eingeführt über § 13b BauGB Wohnbaulandentwicklung auch im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB zu realisieren. Vorteile sind neben der Beschleunigung des Verfahrens durch den Wegfall der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung (und somit vorliegend der Wegfall der Genehmigungspflicht des Bebauungsplans, da etwas über die Abgrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hinausgegangen werden soll) sowie der Wegfall einer formalen Umweltprüfung und der Verpflichtung zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen. Gleichwohl wird im Verfahren trotzdem Wert auf ökologische Aspekte gelegt, eben nur nicht im formalen Korsett der förmlichen Umweltprüfung.

Nach der Vorschrift des § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans kann nur

bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind vorliegend erfüllt:

- *Der Bebauungsplan wird zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen aufgestellt.*

Vorgesehen ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Die Gesetzesbegründung zu § 13b BauGB enthält keine Angaben, welche Wohngebietstypen nach der BauNVO dabei festgesetzt werden können / sollen. Mit dieser Thematik beschäftigt hat sich die Rechtsprechung bislang nur in zwei Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sowie in einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, wobei letzteres nur entschieden hat, dass in einem Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kein Mischgebiet festgesetzt werden kann. Dies liegt schon aufgrund der Zweckbestimmung eines solchen Gebiets eigentlich offensichtlich auf der Hand.

Der Bayerische VGH geht in beiden Entscheidungen aus dem Jahr 2018 davon aus, dass dieses Tatbestandsmerkmal eher restriktiv auszulegen ist. Hiernach wären Gebietsartfestsetzungen von § 13b BauGB erfasst, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbesondere für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen für Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Beide Entscheidungen schließen eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) über § 13b BauGB nicht aus, gehen aber davon aus, dass bei der Festsetzung eines solchen mindestens die Nutzungen auszuschließen sind, die ein mögliches Beeinträchtigungspotential für Umweltbelange aufweisen (dies hängt mit dem Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und dem dadurch in Anspruch genommenen Ausnahmetatbestand der europarechtlichen Plan-UP-Richtlinie zusammen, der es den Mitgliedstaaten erlaubt, abstraktgenerell festzulegen, dass Pläne für die Nutzung kleinerer Gebiete auf lokaler Ebene ohne Umweltprüfung aufgestellt werden können). Der Bayerische VGH hat vor diesem Hintergrund auch entschieden, dass § 13b BauGB nicht gegen die Plan-UP-Richtlinie verstößt. Zweiter und fünfzehnter Senat des Bayerischen VGH sind sich aber uneins darüber, wie weit der Ausschluss bestimmter Nutzungen zu gehen hat. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde demgemäß so formuliert, dass alle Nutzungen, die ein Beeinträchtigungspotential für Umweltbelange aufweisen, ausgeschlossen werden (siehe auch die Begründung Ziffer IV.3.1 Art der baulichen Nutzung).

- *Die Fläche befindet sich im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB und Gebiete nach § 34 BauGB).*

Das Tatbestandsmerkmal des Anschlusses an im Zusammenhang bebaute Ortsteile fordert, dass die geplante Baufläche umfänglich in einem städtebaulich-räumlichen

Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Das geplante Neubaugebiet schließt direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (direkt südlich an das Gebiet „Michelreis II“ und östlich an das Gebiet „Geistle II“), steht mit diesem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang und rundet den vorhandenen Siedlungskörper harmonisch ab. Das Tatbestandsmerkmal ist daher erfüllt.

- *Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 (das bedeutet zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, also in der Regel Grundflächenzahl mal maßgebliche Grundstücksfläche) von weniger als 10.000 m² (ergo maximal 9.999 m²) festgesetzt.*

Die Nettowohnbaufläche im Gebiet beträgt ca. 7.100 m². Es wird eine GRZ von 0,35 für das Plangebiet festgesetzt, die gesamte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt daher bei ca. 2.485 m² und damit deutlich unter der gesetzlichen Flächenbeschränkung.

- *Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans muss bis 31.12.2019 förmlich eingeleitet sein (Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung) und bis 31.12.2021 muss der Satzungsbeschluss gefasst werden.*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2018 gefasst und am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren soll im Herbst 2019 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

- *Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).*

§ 13b ermöglicht es in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gleichwohl es für die Rechtmäßigkeit eines jeden Bebauungsplans erforderlich ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, schließt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB explizit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus, wenn der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigen würde. Der Bebauungsplan muss sich mit der sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebenden Situation beschäftigen, sie aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Dies schließt auch ein, dass sich die Planung mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung beschäftigen muss, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, die Abweichung muss insofern begründet werden. Vorliegend wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Gebietsentwicklung steht im Einklang mit der gewachsenen Struktur des Ortsteils Rübgarten und dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans (siehe auch die Begründung Ziffer II.3 Flächennutzungsplan).

Auch stehen verbindliche Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen und liegen die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB (insbesondere wird kein FFH- und kein europäisches Vogelschutzgebiet tangiert).

3. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Das Gebiet „Michelreis III“ ist seit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 1998 für eine Bebauung vorgesehen und stellt mit einer Fläche von ca. 0,85 ha eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrands von Rübgarten im südlichen Siedlungsbereich dar. Das Gebiet lässt sich somit städtebaulich gut in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Michelreis III“ sollen vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt werden und die Erhaltung vorhandener Ortsteile und Infrastruktur gesichert werden. Bisher genutzte Grünflächen werden nun zu Wohnbauflächen umgewandelt. Das Plangebiet selbst weist eine nach Süden leicht abfallende Topographie auf. Im Gebiet „Michelreis III“ soll ein geordnetes und städtebaulich ansprechendes neues Quartier geschaffen werden. Hierbei sind die vom Regionalplan vorgebebenen Siedlungsdichten maßgebend. Der Anschluss des Gebietes erfolgt im Westen an die „Wildenaustraße“. Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Plangebietes werden die Baugrundstücke über Stichstraßen erschlossen. Entlang der „Wildenaustraße“ führt ein Fußweg im Westen entlang des Gebietes. Es sind hauptsächlich Grundstücke für ca. 17 Einfamilienhäuser geplant.

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 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. Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für Kleinzentren im Verdichtungsraum Dichtewerte von 70 Ew / ha vor.

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.

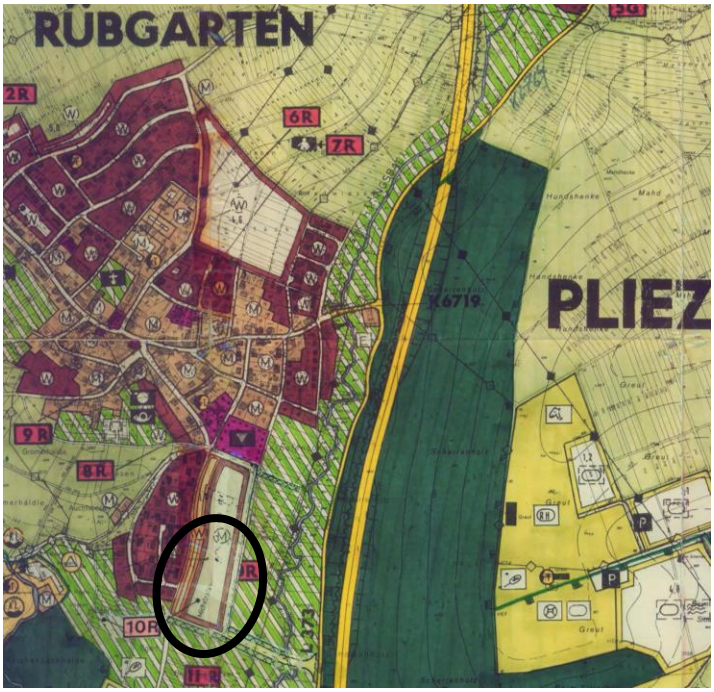
3. Flächennutzungsplan

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 nur zum Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im östlichen Teilbereich ist im FNP eine gemischte Baufläche abgebildet, die sich darüber hinaus bis zum Feldweg auf Flst. Nr. 355/6 erstreckt. Insoweit ist hier - rein formal - dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zunächst nur teilweise Rechnung getragen, da die geplante Wohngebietsfestsetzung sich auch über Teile der im FNP dargestellten gemischten Baufläche erstrecken soll. Im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Michelreis IV“(Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets auf dem östlichen 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. Unter diesem Gesichtspunkt ist es auch unabhängig von der möglichen Regelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 (FNP-Anpassung im Zuge der Berichtigung) vertretbar, von einer formalen FNP-Änderung abzusehen.

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 feh-

lenden 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 Straßenlärm 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 durch die Felder mit landwirtschaftlicher Nutzung begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet „Michelreis IV“. Im Norden und im Westen grenzt direkt die bestehende Bebauung an.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha. Er wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Norden: 2781,2782,
- Osten: Teile von 367
- Süden: Teile von 369
- Westen: Teile von 222/1

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die allerdings nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet

Die Umgebung wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten gibt es ein bestehendes eingeschränktes Gewerbegebiet.

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. Unter Berücksichtigung der aktuellen Dichtevorgaben des Regionalverbandes wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten getestet. Letztendlich wurde für die Erschließung wieder ein System mit Stichstraßen gewählt. Dies ermöglicht eine Erschließung der Grundstücke von Nord oder Süd. In enger Ab-

stimmung mit der Gemeinde wurde so der städtebauliche Entwurf entwickelt, auf dem der Bebauungsplan nun basiert.



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 Stichstraßen soll eine einfache Orientierung im Quartier ermöglicht werden.

Die Erschließungsstraßen sollen in konkreter Umsetzung als Mischverkehrsflächen genutzt werden. Dieser Gedanke spiegelt sich im städtebaulichen Entwurf wider. Der Straßenraum ist mit einer lichten Breite von 4,5m vorgesehen, Straße und Gehweg sind somit zu einer gemeinsamen Fläche zusammengefasst. Dies ermöglicht zudem

größerer Grundstücksflächen, die dem angespannten Immobilienmarkt zu Gute kommen. Entlang der „Wildenaustraße“ wird das bestehenden System vom nördlichen Baugebiet „Michelreis II“ weitergeführt. Straßenbegleitend werden Grünflächen und Gehwege vorgesehen.

Die Gebäudetypologie ist klar gegliedert. Es sind 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 geordnetes Straßenbild erzeugt.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 390 – 470 m² bei Einzelhäusern.

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.

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 dorfnahe Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnahe gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können. Außerdem zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf die Nutzungen, die kein Beeinträchtigungspotential für Umweltbelange aufweisen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschafen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke 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 Fremdverkehr im Plangebiet entsteht

und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sowie der Umweltbelange 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. Damit soll auch dem Regelziel des § 13b BauGB Rechnung getragen werden.

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 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. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen der GRZ werden 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. Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen dem Einzelhaus mit anderthalb oder zwei vollen Geschossen. Für das anderthalbgeschossige Gebäude 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 ausgebautes Dachgeschoss mit Kniestock. Für das Gebäude mit zwei vollen Geschossen 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.
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.
Vergleicht man die Traufhöhen zwischen Bestand und Neuplanung, ergeben sich teilweise deutliche Unterschiede. Im Bestand sind größtenteils Wohngebäude mit einem Vollgeschosse und Satteldach vorhanden. Im Plangebiet werden Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen ermöglicht, um mehr Wohnfläche generieren zu können. Dies geschieht vor allem aus Gründen der Nachhaltigkeit und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

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. Eine Südorientierung wird durch die Ausrichtung der Baugrenzen und die vorgeschriebene Stellung der Gebäude ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Hierzu gibt es Einschränkungen in Form von Abstandsflächen. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum, zur freien Landschaft und in Teilbereichen zum Nachbarn.

3.4. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Emissionsquellen umgeben. Mögliche Auswirkungen dieser Emissionen auf die künftige Bebauung werden in der schalltechnischen Untersuchung vom Büro Heine+Jud untersucht.

Die im Gutachten erwähnte aktive Schallschutzmaßnahme (eine rund 7 m hohe Wand entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes) steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu der Gesamtmaßnahme. Zudem wurde bei der Berechnung die abschirmende Wirkung der künftigen Gewerbegebäude nicht berücksichtigt, sodass nach Fertigstellung der Bebauung von einer geringen Belastung ausgegangen werden kann.

Aus den genannten Gründen wird von der aktiven Schallschutzmaßnahme abgesehen. Es wird vielmehr ein Lärmpegelbereich festgelegt, in dem passive Schallschutzmaßnahmen gelten.

Auszug aus dem Gutachten:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Michelreis III+IV“ in Pliezhausen-Rübgarten kann wie folgt zusammengefasst werden:

Sportanlage

- *Zur Beurteilung der Immissionen durch die Sportanlage wurden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV1 herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg.*
- *Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.*
- *An der maßgeblichen Wohnbebauung im Michelreis III treten sonntags Beurteilungspegel bis 21 dB(A) in der Ruhezeit morgens, bis 43 dB(A) in der Ruhezeit*

mittags und bis 23 dB(A) in der Ruhezeit abends auf. Außerhalb der Ruhezeiten ist mit Beurteilungspegeln bis 36 dB(A) zu rechnen. In der lautesten Nachtstunde werden Beurteilungspegel bis 28 dB(A) durch den Parkierungsverkehr erreicht. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Straßenverkehr

- *Zur Beurteilung der Immissionen durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180052 herangezogen. Für das Plangebiet „Michelreis III“ ist die Gebietsausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Weiter östlich, im Plangebiet „Michelreis IV“ ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant. Die Orientierungswerte betragen tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).*
- *Durch den Straßenverkehr werden an der geplanten Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden bis 6 dB(A) tags und bis 8 dB(A) nachts überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags bis 2 dB(A) und nachts bis 4 dB(A) überschritten.*
- *Aufgrund der Überschreitungen im Allgemeinen Wohngebiet werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich. Über den Baufenstern im Plangebiet „Michelreis IV“ werden die Orientierungswerte der DIN 180051,2 für Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten.*
- *Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 41093,4 berechnet und dargestellt. Danach liegen die Baufenster teilweise im Lärmpegelbereich IV.*

3.5. Verkehrsflächen und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Das Gebiet wird durch drei Stichstraßen erschlossen, die von der „Wildenaustraße“ im Westen ausgehend ins Gebiet führen. Entlang der „Wildenaustraße“ wird das bestehende Straßensystem des Baugebietes „Michelreis II“ aufgegriffen und in der Systematik weitergeführt. Dementsprechend wird entlang der „Wildenautsraße“ sowohl ein Fußweg als auch ein verkehrsbegleitendes Grün ausgewiesen.

3.6. 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

Die Gemeinde Pliezhausen hat bewährte Gestaltungsleitlinien, die auch im „Michelreis 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 Neigung zwischen 15 ° und 25 °. Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen sowie grauen und anthraziten Deckungen an die Umgebung angepasst.
Die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie zur Begrünung auch von Dächern der Hauptgebäude werden aus Gründen des Klimaschutzes zugelassen. Auf eine Verpflichtung zur Errichtung von entsprechenden Anlagen wird verzichtet, um die Wahlfreiheit der Bauherren nicht über die bestehenden gesetzlichen Vorschriften hinaus einzuschränken und zusätzliche Kosten zu produzieren. Es soll im Rahmen der Festlegung der Vergabekriterien für die Baugrundstücke geprüft werden, inwiefern die Übererfüllung gesetzlicher Vorgaben und besonders klimaschonendes Bauen (z.B. auch durch die Verwendung von Holz als Hauptbaustoff) gefördert bzw. belohnt werden kann.

Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Bestand zu gewährleisten und eine Ablenkung oder Blendung des öffentlichen Verkehres 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.

Wandbegrünungen können zugelassen werden, zumal die Landesbauordnung für Baden-Württemberg auch entsprechende Vorgaben macht für den Fall, dass eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist. Eine allgemeine Pflicht zur Wandbegrünung soll nicht begründet werden, um das Bauen nicht zusätzlich zu verteuern.

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

Durch die Festsetzungen soll eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Die Möglichkeit zur Erstellung so genannter „Steingärten“ wird reduziert. Steingärten sind aus ökologischer Sicht eher negativ zu bewerten, da sich die Steine zusätzlich aufheizen und sie keinen Lebensraum für Tiere oder Pflanzen bieten. § 9 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg bleibt unberührt.

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 Einfriedungen 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.

Unbestritten ist jedoch, dass bei den vorliegend geplanten Grundstücksgrößen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung die Einrichtung einer zweiten Wohneinheit teilweise erschweren kann. Deshalb ist es vertretbar, entsprechend der bestehenden Regelung im benachbarten Gebiet „Michelreis II“ eine gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorzusehen und für ganz kleine Wohnungen, die aufgrund ihrer geringen Wohnfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit regelmäßig nur von einer Person bewohnt werden, nur einen Stellplatz zu verlangen. Es wird entsprechend der Regelung im Gebiet „Michelreis II“ und im Gebiet „Baumsatz III“ in Pliezhausen die Grenze hierfür auf 50 m² festgesetzt.

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

Eine formale Ermittlung der Umweltbelange ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht notwendig. Aufgrund der Lage im Außenbereich stellt das Vorhaben aber offensichtlich einen Eingriff in die Natur dar. Das Büro Pustal hat hierzu einen ökologischen Steckbrief erstellt, indem die umweltrelevanten Themen geprüft und abgearbeitet werden.

Der Ökologische Steckbrief und die Prüfung des Artenschutzes sind als Anlage beigefügt.

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

Geltungsbereich	**ca.**	**8.500 m²**	**100,00 %**
Verkehrsflächen	ca.	1.300 m²	15,3 %
Wohnen Nettobaufläche	ca.	7.100 m²	83,5 %
Private Grünfläche	ca.	100 m²	1,2 %

9. Berechnung der Einwohnerdichte

	Anzahl	**x**	**WE**	**WE insg.**
Einfamilienhäuser	17		1,5	26
				26 WE

26 WE x 2,3 Einwohner/WE → ca. 60 Einwohner / 0,85 ha → **ca. 70 EW/ha**

V. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Pustal, vom 28.10.2019
Anlage 2: Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief, Büro Pustal, vom 28.10.2019
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 28.10.2019

citiplan GmbH

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den ....
Bürgermeister Christof Dold