

Landkreis Reutlingen

**Gemeinde Pliezhausen
Ortsteil Pliezhausen**



Bebauungsplan

**„Am Käppele“
(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**

Begründung

**Aufgestellt:
Pfullingen, den 20.09.2023**

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Am Käppele“

Gemeinde Pliezhausen, Ortsteil Pliezhausen

Landkreis Reutlingen

Begründung

I. Erfordernis der Planaufstellung

1. Anlass der Planung

Geplant ist die Neubebauung eines Grundstücks im Nordosten von Pliezhausen an der Einmündung der Haldenstraße in die Esslinger Straße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 914 und somit insgesamt eine Fläche von ca. 0,16 ha. Auf dem Grundstück befand sich ein Kinderhaus. Das eingeschossige Gebäude (Baujahr 1970) war aber sanierungsbedürftig, wurde zuletzt nicht mehr genutzt und ist zwischenzeitlich abgebrochen worden. Der Kindergarten ist in einen Neubau umgezogen. Das kommunale Grundstück liegt seitdem brach und soll jetzt an die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH veräußert werden, welche dort den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern plant.

Das Plangebiet liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleiner Auchtert“ aus den 1960er-Jahren, der für diesen Bereich ausschließlich eingeschossige Bebauungsstrukturen (mit steilem Satteldach) vorsieht. Zur Umsetzung der geplanten Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern und der damit einhergehenden Realisierung der nachfolgend aufgeführten städtebaulichen und bauleitplanerischen Ziele ist es daher erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet noch eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten) aus und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung und maßvollen Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche geschaffen werden. Oberstes städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel hierbei ist die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum (im Ortsinneren) gemäß der Planungsmaxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. So sollen auf der Potenzialfläche circa 20 Wohneinheiten und verschieden große Wohnung entstehen, was durch den Mehrfamilienhaustyp und die (weitgehend) zentrale, unterirdische Unterbringung notwendiger KFZ-Stellplätze gelingt. Dadurch wird die brachliegende Fläche künftig wieder genutzt und außerdem auch effizienter ausgenutzt als bislang (möglich). Um dies zu ermöglichen, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung und möglichen städtebaulichen Dichte über den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für ein Reines Wohngebiet hinaus angehoben bzw. überschritten (Grundflächenzahl von 0,5 und nicht 0,4). Dies wird durch das Zusammenspiel der städtebaulichen

Zielsetzungen bedingt und gleichsam legitimiert. Die Planung bewahrt letztlich den Gebietscharakter ermöglicht jedoch eine standortverträgliche Nachverdichtung und sichert zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gemeinde Pliezhausen strebt grundsätzlich, im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung, eine Erhöhung der Dichte im Bestand an. Die Einwohnerdichte im Bestand liegt bezogen auf die Gesamtgemeinde momentan bei ca. 45 EW/ha Bruttowohnbauland, der Regionalplan Neckar-Alb als übergeordnetes Planwerk und raumordnerische Grundlage weist der Gemeinde Pliezhausen als Kleinzentrum im Verdichtungsraum Stuttgart im Rahmen der Flächennutzungsplanung den Zielwert von 70 Einwohner / Hektar Bruttowohnbauland zu. Da die angestrebte Erhöhung der Einwohner- und Bebauungsdichte im Bestand sich vor allem im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen im Wege von Ersatzbebauungen realisieren lässt, soll diesem Umstand vorliegend im Zuge der planerischen Konzeption und Zielsetzung Rechnung getragen werden. Auch wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt wird, so enthält die Baunutzungsverordnung auch hierzu einen Orientierungswert für deren Obergrenze, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten ist. Diese liegt vorliegend bei 1,2 und wird durch die Planung um 25 % in Bezug auf das zulässige Maximalmaß bzw. um ca. 8,3 % in Bezug auf das konkret geplante Bauvorhaben überschritten. Diese Überschreitung korrespondiert mit der GRZ und der geplanten Baukonzeption und ermöglicht die angestrebte Dichte.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Flächenrecycling einer innerörtlichen Brachfläche
- Standortverträgliche Nachverdichtung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsinneren

Angesichts von Wohnraumknappheit und begrenzter Flächenverfügbarkeit stellt das Planvorhaben der Innenentwicklung einen wichtigen Beitrag zur dringend gebotenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dar und fördert die Stabilisierung der Wohnungspreise. Die neuen Wohnungen sind für ein mittleres Preissegment und vorrangig für Pliezhäuser gedacht. Vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Tendenzen wie dem Demographischen Wandel sowie der Pluralisierung von Lebens- bzw. Haushaltsformen sollen verschiedenen Wohnungsformen für unterschiedliche Bedürfnisse angeboten werden. Dieses Angebot richtet sich insbesondere auch an ältere Einwohner mit dem Wunsch zur Verkleinerung ihrer Wohnverhältnisse, wodurch sich ggf. neue städtebauliche Entwicklungspotenziale ergeben. Durch die aktuelle multiple Krisensituation und vor allem die Entwicklungen im Bau- und Immobiliensektor sowie die Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte und Immobilien am Kapitalmarkt ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung auch die Möglichkeit offen, dass anstelle von Eigentumswohnungen Mietwohnungen angeboten werden. Auch die Schaffung von Mietwohnraum entspricht den grundsätzlichen Zielen der Gemeinde Pliezhausen, da diese als eine von 89 Kommunen in Baden-Württemberg als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt.

Insgesamt werden so die innerörtliche Wohnfunktion und indirekt auch die zentralen Versorgungsbereiche des Kleinzentrums Pliezhausen gestärkt. Um die dargestellten Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Am Käppele“ aufzustellen.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vorliegende Bebauungsplanung stellt gemäß ihrer Zielsetzung (s. Kap I. 2) einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Bezweckt wird die Wiedernutzbarmachung sowie gleichzeitige Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Käppele“ erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt: Das Plangebiet umfasst lediglich eine Fläche von ca. 0,16 ha. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) entfallen.

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Angesichts der konkreten Bauabsicht ist aber ein ökologischer Steckbrief einschließlich einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und einer Habitatpotenzialanalyse erstellt worden. Die relevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB wurden im Sinne des § 2 Abs. 4 i. V. m. 2 a BauGB (Umweltprüfung) untersucht und im Ökologischen Steckbrief© abgearbeitet.

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse wurden weiteren Erhebungen und Untersuchungen für die Artengruppen Käfer, Vögel und Fledermäuse im Rahmen einer Baumkontrolle durchgeführt.

4. Ökologischer Steckbrief mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung

Aus dem Fachgutachten resultieren folgende Untersuchungsergebnisse:

Durch die vorliegende Planung bzw. durch den vorliegenden Bebauungsplan kommt es zu einer Neuversiegelung von 640 m² und somit zum Verlust von potenziellen Habitatflächen.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung sowie der innerörtlichen Lage sind die Wirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange gering.

Hinsichtlich der Lärmsituation ist durch Anwohnerverkehr eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch eine Verschlechterung der Lärmsituation sind derzeit nicht absehbar.

Wichtige grünordnerische Maßnahmen stellen die Verwendung von wasserdurchlässigen und begrünbaren und/oder verdunstungsfähigen Belägen für Stellplätze, Zugwege und Terrassen, Dachbegrünung von Flachdächern sowie Durch- und Eingrünung des Gebietes auch mit heimischen und an den Klimawandel angepassten Gehölzen dar.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer artenschutzfachlicher Bedeutung für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, für weitere relevante Tierarten hat das Plangebiet keine Bedeutung. Die Öffnung an der Außenwand des früheren Gebäudes bot ein potenzielles Sommer-Tagesquartier für Fledermäuse und muss in Form einer CEF-Maßnahme ersetzt werden. Die dichten Hecken weisen grundsätzlich Habitatpotenziale für anspruchslose und weit verbreitete Hecken- und Gebäudebrüter sowie Haussperlinge auf. Zum Zeitpunkt der Relevanzbegehung wurden in den Hecken einige Haussperlinge gesichtet. Als Ersatz für den Verlust der Brutmöglichkeiten für Haussperlinge ist als CEF-Maßnahme eine entsprechende künstliche Nisthilfen zu installieren. Im Rahmen der Baumkontrolle konnte keine Lebensraumeignung der Baumhöhlen für Käfer, Brutvögel oder Fledermäuse festgestellt werden. Es werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Bei Berücksichtigung bzw. Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen absehbar.

Im Detail wird auf den Ökologischen Steckbrief und insbesondere die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen.

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 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.

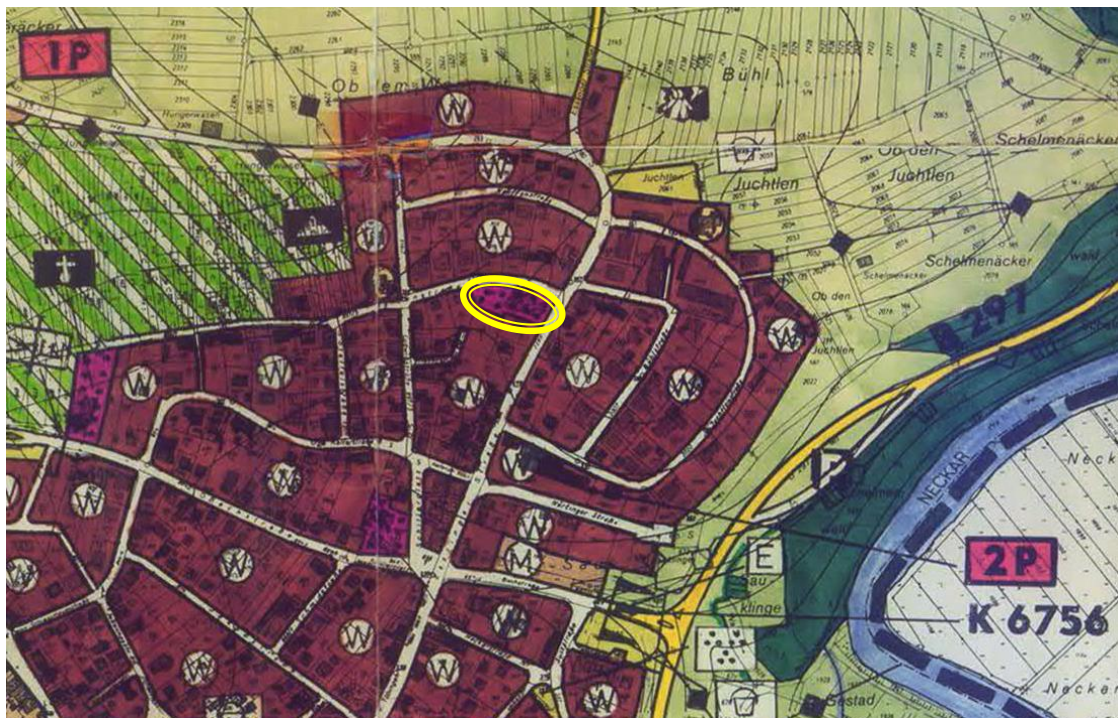
Folgende Aussagen werden getroffen:

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.

3. Flächennutzungsplan

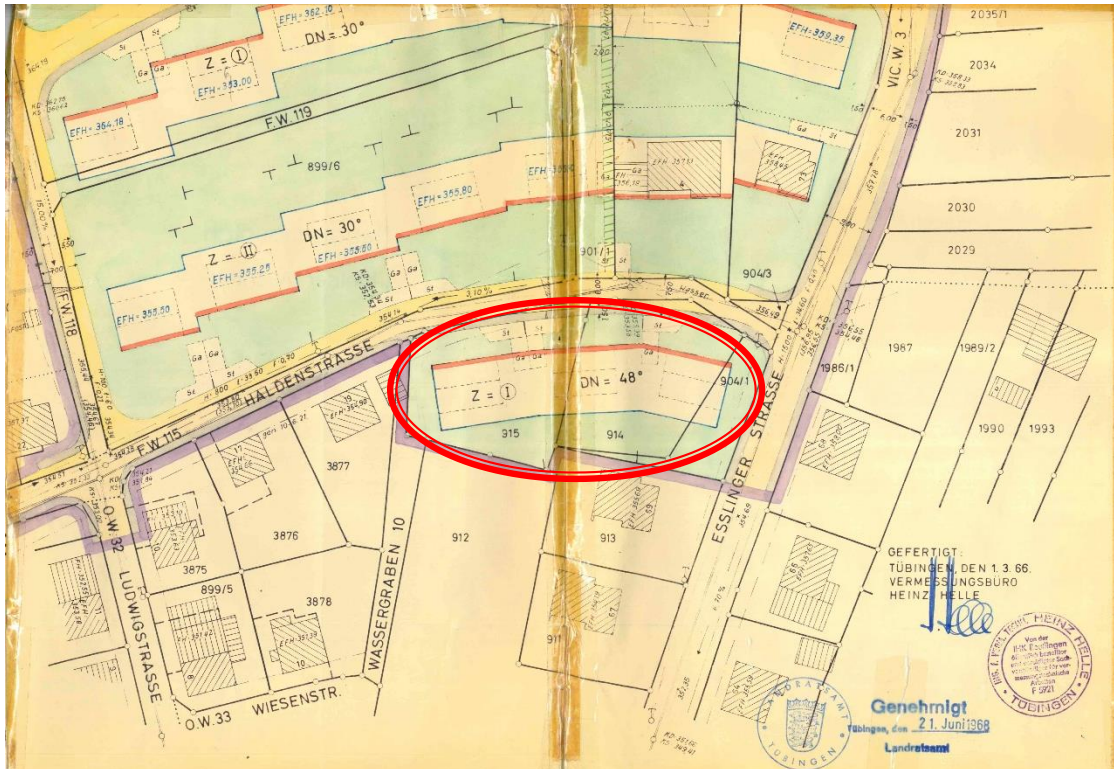
Der Flächennutzungsplan (6. Änderung, Stand 1998) der Gemeinde Pliezhausen weist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung als Kindergarten aus. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.



Rechtskräftiger FNP 6. Änderung 1998, Gemeinde Pliezhausen

4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleiner Auchtert“. Dort bislang geltende Festsetzungen und Vorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Käppele“ aufgehoben bzw. überplant.



Planzeichnung Bebauungsplan „Kleiner Auchtert“, genehmigt 21.06.1968

III. Beschreibung des Plangebietes

1. Lage und äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Pliezhausen (gleichnamiger Ortsteil) an der Einmündung der Haldenstraße in die Esslinger Straße. Die Haldenstraße begrenzt den räumlichen Geltungsbereich nach Norden, die Esslinger Straße nach Osten ab. Im südlicher Richtung grenzen die Flurstücke 913 und 911/3 an. Im Westen wird das Plangebiet durch Flurstück 914/1 abgegrenzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha und beinhaltet einzig das Grundstück Flst. Nrn. 914, Gemarkung Pliezhausen (Haldenstraße 1).

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist erschlossen aber nicht mehr bebaut, sondern freigeräumt und mit mehreren großen Bäumen sowie einigen Gehölzstrukturen bewachsen. Auf der westlichen Grundstückshälfte stand ein ehemaliger Kindergarten. Im östlichen Grundstücksbereich waren die Freiflächen und Außenspielflächen gelegen. Der frühere Kindergarten war sanierungsbedürftig und stand zuletzt leer. Der Kindergarten ist schließlich in einen Neubau am Schillerplatz umgezogen.

Die Fläche weist grundsätzlich ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf, zum Flurstück 911/3 hin fällt sie merklich ab.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiet

Im Umfeld des Plangebiets sind nahezu ausschließlich Wohnhäuser bzw. -nutzungen gelegen. Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach überwiegen. Die nordöstlich angrenzende Nachbarschaft wird vom Geschosswohnungsbau mit Flachdach geprägt.

IV. Städtebauliche Konzeption

1. Grundzüge der Konzeption

Das Plangebiet wurde freigeräumt und soll nun mit 3 freistehenden barrierefreien Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Geplant sind jeweils 3 Vollgeschosse mit Flachdach. Durch eine vergleichsweise dichtete Bebauung und schmale private Grundstücksbereiche zwischen den Gebäuden können insgesamt circa 20 Wohneinheiten mit 2- bzw. 4-Zimmer Wohnungen realisiert werden. Bestehende Grünstrukturen (in Randbereichen) gilt es nach Möglichkeit zu erhalten.

Alle Gebäude sind Ost-West orientiert. Die Eingänge und Treppenhäuser liegen im Osten und werden von der Esslinger Straße bzw. über separate Fußwege von der Haldenstraße aus erschlossen. Terrassen und Balkone sind überwiegend nach Osten ausgerichtet. Im Westen ist ein kleine Spielplatzfläche angedacht.

Die Höhenentwicklung der Baukonzeption orientiert sich grundsätzlich an den Gebäudehöhen im Umfeld (s. Kap III. 4). Über das südlich angrenzende Wohnhaus wird die geplante Bebauung zwar hinausragen. Grund hierfür ist aber hauptsächlich die Hanglage bzw. die resultierende Höhendifferenz. Durch moderne Kubaturen mit Flachdach anstelle eines Satteldachs entsteht zusätzlicher Wohnraum (im obersten Geschoss). Außerdem eignen sich die Dachflächen sowohl zur Dachbegrünung wie auch zur Nutzung von Solarenergie. Beides ist geplant. Somit trägt die Baukonzeption zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei und leistet dabei durch die Verbesserung des Mikroklimas und die Nutzung regenerativer Energien einen Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels.

Angesetzt ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 PKW-Stellplätzen je Wohneinheit. Die Stellplätze sollen größtenteils unterirdisch z.B. in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet werden. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage kann bspw. von der Esslinger Str. aus erfolgen und entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufen. Zur Ergänzung können im Nordosten des Plangebiets Carport-Stellplätze vorgesehen werden. Alternativ ist eine gebäudeintegrierte Stapelung der KFZ-Stellplätze in Form von Duplex-Garagen, Doppelparkern oder als automatisches Parksystem möglich. Die Wahl des jeweiligen Parkierungssystems ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch offen, weshalb in Form einer Angebotsplanung beide Möglichkeiten planungsrechtlich eröffnet werden sollen.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle Schillerplatz beträgt ca. 350 m bzw. 5 Gehminuten. Der Stellplatzschlüssel ist angesichts des angestrebten Mixes aus größeren und kleineren Wohnungen als ausreichend anzusehen. Insgesamt strebt die Planung nach einem Ausgleich zwischen notwendiger Verdichtung und Schaffung von Wohnraum einerseits und städtebaulicher sowie verkehrlicher Verträglichkeit andererseits. Aufgrund der angestrebten Nutzerstruktur und der damit ggf. verbundenen Verkleinerung des Fahrzeugbestands hält die Gemeinde die geplante Stellplatzzahl vorliegend für ausreichend. Auch im Hinblick auf die fußläufig gute und nahe Erreichbarkeit der öffentlichen Bushaltestelle am Schillerplatz sowie die

gegebenen Straßenausbauzustände und die nachbarschaftliche Situation hält die Gemeinde diesen Stellplatzschlüssel für ausreichend und angemessen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des reinen Wohngebiets (WR gem. § 3 BauNVO) definiert.

Reine 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. Außerdem zulässig sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll der bestehende ruhige Wohngebietscharakter gesichert und gefördert werden.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des Gebietscharakters und des höheren Flächenbedarfs dieser Nutzungen (z.B. an Stellplätzen, Lagerflächen o.ä.) nicht zulässig. Beabsichtigt ist eine vergleichsweise hohe aber wohngebietsverträgliche Nutzungsintensität bzw. Flächeneffizienz. Auch soll verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr um das Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt und eine standortverträgliche Nachverdichtung ermöglicht. In der Planzeichnung ist diesbezüglich eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und damit oberhalb des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die GRZ kann durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden. Die mit Realisierung der Planung zu erwartende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt weniger als 1,3.

Die Überschreitungen sind städtebaulich begründet und für eine zeitgemäße bzw. entsprechend dichte Wohnbebauung auf dem kleinen Grundstück auch erforderlich. Die dichte Bebauung (drei Vollgeschosse, Flachdach) dient der optimierten Grundstücksausnutzung, schafft zusätzlichen Wohnraum im Ortsinneren und wird in Anbetracht umliegender Bebauungsstrukturen als standortverträglich angesehen. Auch die

Höhenentwicklung der Bebauungskonzeption orientiert sich grundsätzlich an den Gebäudehöhen im Umfeld (s. Kap. IV, 1).

Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ist hauptsächlich zur Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellplätze (und Nebenräumen) in einer möglichen Tiefgarage notwendig; gleichzeitig wird ermöglicht Fahrrad- und Müllabstellplätze im erforderlichen Umfang räumlich und funktional sinnvoll anzuordnen. Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushalts durch die Flächenversiegelung sollen minimiert werden. Das Anfallende Regenwasser muss im Gebiet zurückgehalten werden und versickern können.

Letztlich wird die Wohnqualität in der direkten Nachbarschaft durch das Vorhaben nicht wesentlich eingeschränkt. Insgesamt überwiegen der öffentliche Belang und die Aufgabe der Gemeinde, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt ein zusammenhängendes Baufenster sowie eine offene Bauweise fest. Eine flexible Bebauung bzw. unterschiedliche Bebauungsvarianten sollen grundsätzlich möglich sein. Zugunsten einer hohen Flächeneffizienz und bedingt durch den Zuschnitt des Plangebiets resultieren zu den Rändern stellenweise Mindestabstände, insbesondere in Richtung der Straßenflächen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums hierdurch sind nicht zu erwarten. Schlussendlich können und müssen die gesetzlichen Vorgaben bezüglich erforderlicher Abstandsflächen eingehalten werden.

Offene Balkone innerhalb der Baugrenzen sind hiervon explizit ausgenommen. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung verursachen derartige Balkone dort keine Abstandsflächen. Die Regelung bezweckt (auch) eine Bebauungskonzeption mit drei eng nebeneinanderstehenden Wohngebäuden einschließlich zueinander zugewandter Balkone zu ermöglichen. Schließlich steigern Balkone die Wohnqualität merklich, gerade in Obergeschossen von Mehrfamilienhäusern. Damit die Abstandsflächen der Balkone nicht mit den Abstandsflächen der Außenwände überlappen – was allgemein nur in Sonderfällen zulässig ist – bleiben sie unberücksichtigt. Die Abstandsflächen der Außenwände gewährleisten weiterhin eine adäquate Besonnung und Belüftung. Ein Brandüberschlag kann durch die Ausgestaltung der Balkone aus feuerfesten bzw. nicht brennbaren Materialien verhindert werden.

2.4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die KFZ-Stellplätze (und Nebenräume) sollen soweit möglich unterirdisch vorgesehen werden, um gerade wegen der vergleichsweise hohen Grundstücksausnutzung auch angemessen dimensionierte, private Grünflächen auszubilden. Die hierfür in der Planzeichnung festgesetzte Dimensionierung von Flächen für gestapelte Stellplätze oder Tiefgaragenflächen ist folglich zwingend notwendig, um viele der erforderlichen Stellplätze (vgl. Stellplatzverpflichtung) unterirdisch vorzuhalten. Im Nordosten können auf einer kleinen Fläche außerhalb der Baugrenzen auch Carport-Stellplätze angeordnet werden. Der Bereich grenzt an zwei Straßenflächen und an die nördliche Baugrenze an, ist damit auch potenziell häufiger verschattet und somit insgesamt als

private Freifläche weniger attraktiv. Zur Ergänzung der Parkmöglichkeiten sind offene Stellplätze allgemein zulässig.

Die Beschränkung auf ein Nebengebäude je Hauptgebäude bzw. Wohngebäude dient dazu, die begrenzten Freiflächen (außerhalb der Baugrenze) offenzuhalten, ungeordneten Wildwuchs zahlreicher einzelner Nebenanlagen auszuschließen und eine nennenswerte Eingrünung zu fördern. Auch eine Grundstücksteilung wird ermöglicht. Zur technischen Versorgung erforderliche weitere Nebengebäude sollen auf die Begrenzung nicht angerechnet werden (z.B. Trafostation).

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, Dachneigung und Gestaltung von Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Carports

Durch moderne Kubaturen mit Flachdach anstelle eines Satteldachs entsteht (im obersten Geschoss) zusätzlicher Wohnraum. Außerdem eignen sich flache Dächer sowohl zur Dachbegrünung wie auch zur Nutzung von Solarenergie.

Fassadengestaltung

Die Gemeinde Pliezhausen hat bewährte Gestaltungsleitlinien, die auch „Am Käpple“ angewendet werden. Um zu gewährleisten, dass sich neue Gebäude in das Ortsbild einfügen und Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs verhindern werden, sind reflektierende Materialien an den Fassaden nicht zulässig.

3.2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Insgesamt wird auf eine naturnahe Gestaltung hingewirkt. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Orts- bzw. Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Baugebiete aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Das Anlegen sogenannter „Stein- oder Schottergärten“ wird explizit ausgeschlossen, da sie aus ökologischer Sicht nachteilig wirken: Die Steine heizen sich durch Sonneneinstrahlung besonders auf und bieten außerdem keinen Lebensraum für Tiere oder Pflanzen bieten. Zur Schonung des Wasserhaushalts werden – wo möglich – wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

3.3. Stützmauern und Einfriedungen

Zur offenen Gestaltung des Gebiets, zur Vermeidung geschlossener Eindrücke in der Vorgartenzone, zur Vernetzung von natürlichen Lebensräumen sowie zur Gewährleistung der gebotenen Übersichtlichkeit im Straßenraum wird die Zulässigkeit von Stützmauern und Einfriedungen eingeschränkt. Stützmauern in Form von Tiefgaragenwänden sind hiervon ausgenommen, da die Vorteile einer Tiefgarage gegenüber

oberirdischen Stellplätzen überwiegen. So wird insbesondere einer weiteren Flächenversiegelung entgegengewirkt.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen dienen vorrangig dazu artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern. Zur Vermeidung solcher Tatbestände werden etwa Bauzeitenregelungen (schonende Baufeldräumung) vorgeschrieben. Zur Vermeidung sind aber außerdem auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. So gilt es für den Haussperling eine oder mehrere Nisthilfe(n) zu errichten, weil das Planvorhaben etwaige Brutmöglichkeiten des Vogels tangiert. Für Fledermäuse muss wiederum ein Ersatzquartier geschaffen werden, da sie durch das Planvorhaben ein potenzielles Tagesquartier verlieren.

5. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 1.600 m²	100,00 %
------------------------	--------------------------------	-----------------

6. Berechnung der Einwohnerdichte

ca. 20 WE x 2,3 Einwohner/WE → ca. 46 Einwohner / 0,16 ha → **ca. 290 EW/ha**

V. Anlagen

Anlage 1: Ökologischer Steckbrief©, Pustal Landschaftsökologie und Planung,
03.11.2022 (ergänzt am 21.09.2023)

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Baum-
kontrolle, 22.12.2022 (ergänzt am 21.09.2023)

Aufgestellt: Pfullingen, den 20.09.2023

citiplan GmbH

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

.....

Bürgermeister Christof Dold