

**Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dürrlau-Nord“

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 23.07.2019 / geändert 24.07.2019 gemäß Beschluss vom 23.07.2019

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Dürrlau-Nord“

Gemeinde Hülben Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die günstige Lage der Gemeinde Hülben in räumlicher Nähe zur Kreisstadt Reutlingen und der Metropolregion Stuttgart mit einem guten Infrastrukturangebot, eine direkte Beziehung zur freien Landschaft und Natur, sowie eine schnelle verkehrliche Verbindung zu der nächstgelegenen größeren Stadt Bad Urach macht Hülben zu einem attraktiven Wohnstandort in ruhiger Lage.

Das seit Jahrzehnten stetig anhaltende Bevölkerungswachstum in Hülben, der weiter ansteigende Bedarf an Wohnfläche pro Kopf und die guten Lebensbedingungen führen in Hülben zu einem anhaltenden Wunsch nach bebaubaren Einfamilienhausgrundstücken. Das letzte größere Baugebiet wurde 2001 entwickelt. Seither fanden mit den Baugebieten „Schlehenäcker“ und „Sportplatzbuckel“ nur zwei kleine Ortsrandarrondierungen statt.

Zuletzt konnte mit dem kleineren Wohnbaugebiet „Sportplatzbuckel“ (12 Bauplätze) einen Beitrag zur Bedarfsdeckung geleistet werden. Die gemeindeeigenen Bauplätze konnten innerhalb kürzester Zeit vollständig mit Bauverpflichtung nach kommunalpolitischen Vorgabekriterien veräußert werden, ohne dass überörtliche Werbung der Bauplatzvergabe nötig war. Es gab dabei mehr als doppelt so viele Anfragen, wie Bauplätze zu vergeben waren.

Die Gemeinde Hülben hat 2015 in einer Umfrage unter allen Grundstückseigentümern, die mind. ein unbebautes Baugrundstück besitzen, abgefragt, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Die in der Gemeinde nicht bebauten ca. 100 Baugrundstücke befinden sich alle im Privatbesitz und stehen somit dem Markt nicht zur Verfügung, da die privaten Eigentümer, auch nach Verhandlungen, nicht zum Verkauf ihrer Grundstücke bereit sind. Die Gemeinde führt einen Plan und eine Liste mit allen nicht bebauten Bauplätzen, die jährlich aktualisiert wird.

Im neuen Baugebiet sollen vermehrt Grundstücke für Mehrfamilienhäuser angeboten werden, um den anhaltenden Flächenverbrauch zu verringern und

zusätzlich junge Menschen und Familien mit einem bezahlbaren Wohnungsangebot am Ort zu halten.

Um eine strukturelle Weiterentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten, den Wegzug vor allem junger Leute aus der Gemeinde zu vermeiden und um den hohen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, soll im Gebiet „Dürrlau-Nord“ Wohnbauland geschaffen werden.

1.2 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 Hülben ist sich ihrer Verantwortung im Umgang mit Grund und Boden bewusst und geht sorgsam und zurückhaltend mit der Ausweisung von Neubauflächen um. Bereits vor einigen Jahren hat der Gemeinderat im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts beschlossen, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben wird. Allerdings kann der unter Ziffer 1.1. begründete Bedarf nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden, da der Gemeinde die privaten Baugrundstücke nicht zum Erwerb freistehen. Das letzte größere Baugebiet „Dürrlau Süd“ wurde 2002/2003 erschlossen. Die Ortsrandarrondierung „Schlehenäcker“ wurde 2011/2012 und die aktuellste Arrondierung „Sportplatzbuckel“ wurde 2018 erschlossen.

Für das Neubaugebiet „Dürrlau-Nord“ variiert die Größe der Bauplätze, wobei der größte Anteil (19 Plätze) eine Größe zwischen 380 und 450 m² aufweist. Dadurch entsteht ein kompaktes Wohnbaugebiet unter dörflichen Aspekten, mit dem Anspruch möglichst effizient mit den vorhandenen Flächen umzugehen.

1.3 Bedarfsnachweis

Rückblickend auf die vergangenen Jahre zeigt sich ein Zuwachs der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Hülben.

31. Dezember 2010	2.828 EW
31. Dezember 2011	2.807 EW
31. Dezember 2012	2.812 EW
31. Dezember 2013	2.841 EW
31. Dezember 2015	2.880 EW
31. Dezember 2017	2.938 EW

Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 3,9 % in den Jahren 2010-2017.

Die Vorausrechnungen des statistischen Landesamtes zeigen in der Hauptvariante eine voraussichtliche Bevölkerung im Jahr 2035 von 2.914 EW, in einem Hauptkorridor von 2.610 - 3.180 EW. Jedoch muss hier angemerkt werden, dass die Vorausrechnung bereits für 2017 bereits am oberen Rand des Hauptkorridors lag (Hauptkorridor 2017: 2.805 - 2.962 EW).

Es wird daher für 2035 von einer Bevölkerungszahl von ca. 3.100 Einwohnern ausgegangen. Hieraus errechnet sich ein Wohnflächenbedarf in Höhe von $(3.100 \text{ EW} - 2.938 \text{ EW}) / 55 \text{ EW/ha} = 3,0 \text{ ha}$.

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Hülben eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen. Für das letzte Wohnbaugebiet konnte nur die Hälfte der Interessenten einen Bauplatz erwerben. Da die ca. 100 Baulücken im Ort alle privaten Eigentümern gehören, die nicht verkaufen wollen, ist die Gemeinde angehalten, Wohnbauland auszuweisen.

Neben diesen Anfragen ist auch die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Durch die Belegungsdichte wird angegeben, wie viele Personen in einer Wohneinheit leben. Während in Baden-Württemberg im Jahr 1967 die Belegungsdichte noch bei 3,2 lag, ist sie im Jahr 2017 auf 2,1 gesunken. In Hülben liegt die Belegungsdichte aktuell bei 2,2. Hinzu kommt, dass die Wohnfläche je Einwohner aktuell bei ca. 46 m² liegt.

Die Abnahme der Belegungsdichte und die Zunahme der Wohnfläche je Einwohner sind durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Neben der Zunahme der älteren Bevölkerung, ist auch der generelle Trend zu Ein- und Zweifamilienhaushalten ursächlich.

Durch die Abnahme der Belegungsdichte – in Anlehnung an die Regionalplanung werden vorsichtige 0,3 % pro Jahr angenommen –, ergibt sich ein weiterer Wohnflächenbedarf bis 2035 in Höhe von

$$(2.938 \text{ EW} * (1,003 \wedge 16) - 2.938 \text{ EW}) / 55 \text{ EW/ha} = 2,6 \text{ ha.}$$

Insgesamt ergibt sich somit bis 2035 ein Flächenbedarf in Höhe von 3,0 ha + 2,6 ha = 5,6 ha.

Der Bedarf für das Plangebiet mit der Größe von ca. 2,4 ha ist somit gegeben.

Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für Hülben als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion einen Dichtewert von 55 EW/ha vor. Durch die kompakte Einfamilienhausstruktur, die die Möglichkeit zur Schaffung von Einliegerwohnungen explizit fördert, und Mehrfamilienhäusern im Übergang zum Bestand kann im Plangebiet ein Dichtewert von 57 EW/ha nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Stadtfucht, aufgrund drastisch steigender Immobilienpreise in den Ballungszentren, ergibt sich für die Gemeinde Hülben die unmittelbare Erfordernis zur Ausweisung eines Wohnbaugebiets. Die zu entwickelnde Fläche ist im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verkauft die Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung, um ein zeitnahes Aufsiedeln sicher zu stellen.

1.4

Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Dürrlau-Nord“ wird in Hülben neues Wohnbauland erschlossen. Ein Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Die dadurch stattfindende städtebauliche Erweiterung des westlichen Siedlungsrandes ergänzt die städtebauliche Entwicklung im Gebiet Dürrlau.

Da die notwendigen Flurstücke für die Entwicklung des Wohngebiets „Dürrlau Mitte“ von Privatpersonen nicht an die Gemeinde verkauft wurden, konnte an das bereits bebaute Gebiet „Dürrlau Süd“ planerisch nicht angeknüpft werden. Die städtebauliche Planung für das Gebiet „Dürrlau Nord“ sieht aber zumindest eine fußläufige Vernetzung in Richtung eines möglicherweise später zu entwickelndem Gebiet „Dürrlau Mitte“ vor.

Die Bewohner des neuen Wohngebiets profitieren sowohl von der vorhandenen guten infrastrukturellen Anbindung als auch von der unmittelbaren Nachbarschaft zur Landschaft. Es wird durch umfangreiche Pflanz- und Begrünerungsmaßnahmen der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft hergestellt und zudem das Erscheinungsbild des Gebiets aufgewertet. Des Weiteren ist im Norden und Süden des Plangebiets die Anpflanzung von Baumreihen vorgesehen, um eine ansprechende Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft zu gewährleisten.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sollen das Wohnen für eine breite Bevölkerungsschicht ermöglichen. Vor allem die weniger großzügig geschnittenen Grundstücke sollen junge Familien anziehen, die auf niedrigere Erwerbskosten angewiesen sind.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Deckung der Wohnbedürfnisse
- Unterschiedliche Grundstücksgrößen zur sozialen Durchmischung
- Entwicklung eines neuen Siedlungsrandes
- Zuzug von jungen Familien durch passendes Angebot fördern
- öffentlicher Raum mit Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität
- direkte Verbindung in die Ortsmitte bieten
- Einfügung in die ortsbildtypische Bebauung

1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Dürrlau-Nord“ in Hülben erfolgt über ein Vollverfahren.

Es liegen Anhaltspunkte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete können im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sein. Das angrenzende Vogelschutzgebiet und die Offenlandbiotope (Heckenstrukturen) sind von einem Eingriff betroffen. Deshalb ist ein Verfahren gem. § 13b BauGB nicht möglich.

Zum Erreichen der genannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Dürrlau-Nord“ aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hülben, gelegen im Landkreis Reutlingen, zählt zur Randzone um die Verdichtungsräume.

Auszug Landesentwicklungsplan: Entwicklungsachsen 2.3.1.1, 2002:
„Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.“

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Neckar-Alb trifft unter anderem Aussagen über die Raumnutzung. Die Gemeinde Hülben liegt östlich von Reutlingen, nördlich von Bad Urach und wird über die L 250 verkehrlich direkt erschlossen.

Hülben gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. Ziele dabei sind:

- Die Randzone um den Verdichtungsraum ist so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden.
- Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgüns-

tige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist ein Dichtewert von 55 EW/ha bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs anzuwenden.

Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Um Hülben herum liegt ein regionaler Grünzug. Bad Urach als ein Standort für Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe liegt in 6 km Entfernung.

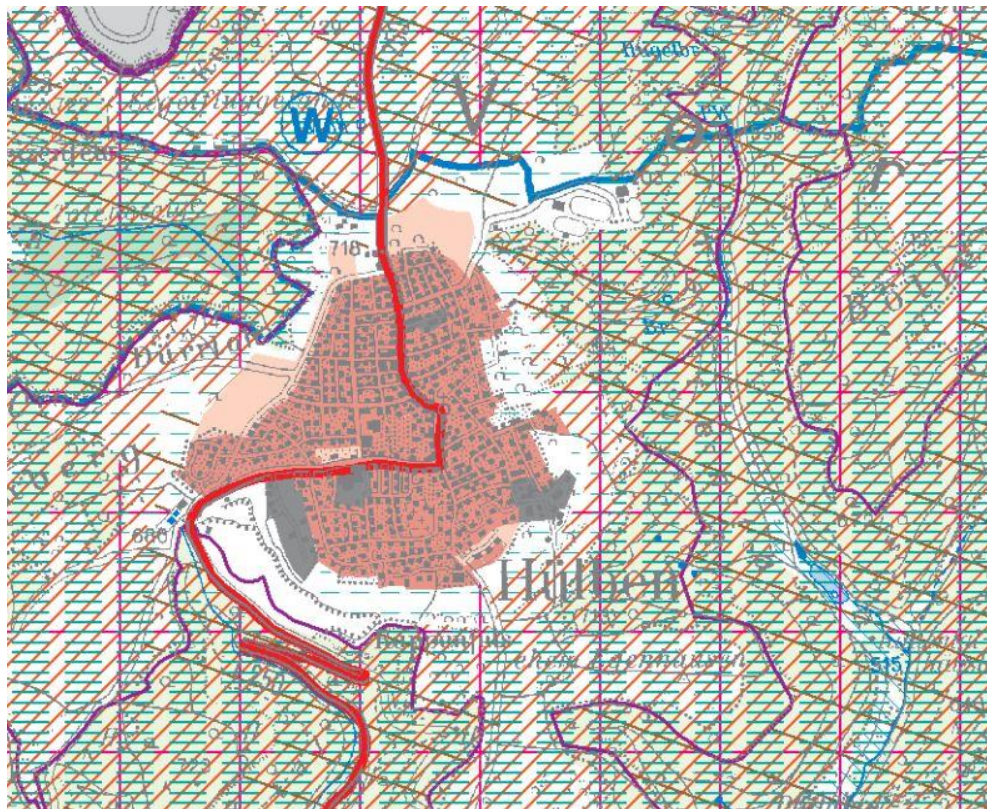


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan Region Neckar-Alb, Raumnutzungskarte Hülben; Satzungsbeschluss 26.11.2013

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm wird die Art der Bodennutzung im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und die zukünftigen Bedürfnisse grundsätzlich aufgezeigt. Der Planungszeitraum für einen Flächennutzungsplan beträgt in der Regel 10 -15 Jahre und muss

bei sich ändernden Bedingungen angepasst werden.

Der Bebauungsplan „Dürrlau-Nord“ wird aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach entwickelt. Im Flächennutzungsplan von 1999 wird die Entwicklungsfläche „Dürrlau“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach; Feststellungsbeschluss 04.02.1999

B. Beschreibung des Plangebiets

Lage Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich des im Moment am Ortsrand verlaufenden Heerwegs. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an und im Norden führt der Wanderweg Dürrlauweg gen Westen. Weiter im Norden und westlich des Plangebiets grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Dettinger Straße, die direkt in die Ortsmitte führt und den Heerweg erschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Die Grundstücke werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

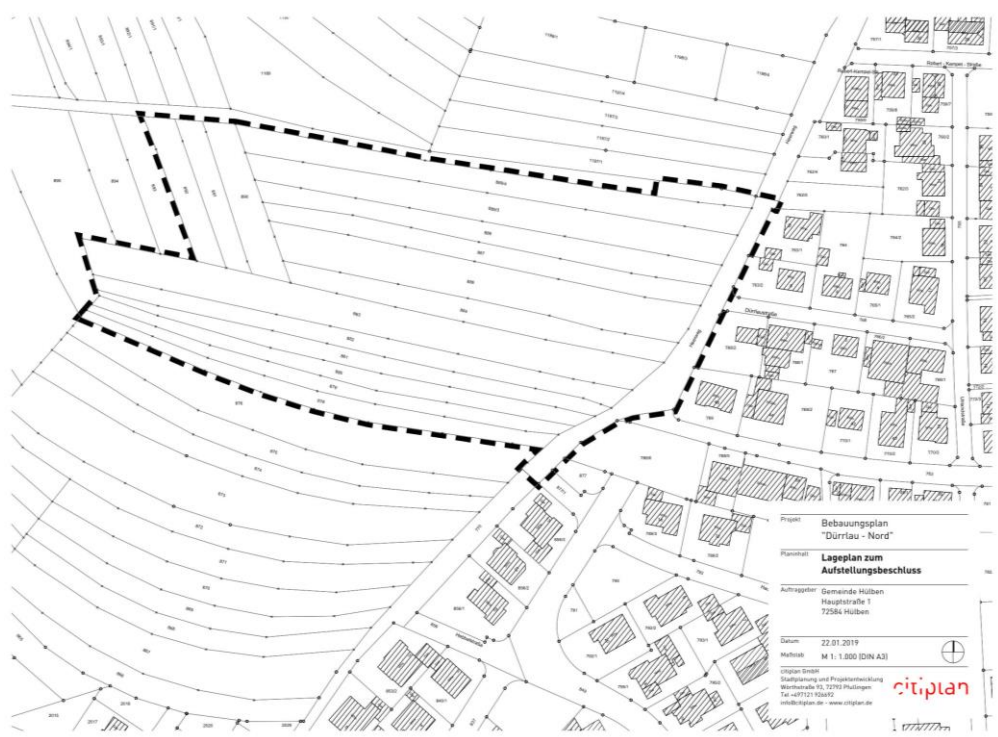


Abbildung: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (unmaßstäblich), citiplan GmbH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dürrlau-Nord“ umfasst die Flurstücke 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 886, 887, 888, 889/3, 889/4, 890, 891, 892 und teilweise die Flurstücke 770 und 1164.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch das Flurstück 1164 (Dürrlauweg)
Im Osten:	durch den Heerweg
Im Süden:	durch das Flurstück 876
Im Westen:	durch die Flurstücke 893, 894, 895

C. Städtebauliches Konzept

Das Neubaugebiet wird über die Dettinger Straße und den Heerweg erschlossen. Die Dettinger- und Dürrlaustraße führen in den Ortskern. Das Konzept bezieht die Planungen des bereits bebauten Gebiets „Dürrlau-Süd“ mit ein und hat zugleich den Anspruch, einen neuen Siedlungsrand zu entwickeln, der den Siedlungskörper abrundet und dennoch einer späteren Weiterentwicklung Richtung Süden und Norden nicht entgegensteht. Durch das Neubaugebiet sollen vorrangig die Wohnbedürfnisse gedeckt werden. Den unterschiedlichen Anforderungen und zur sozialen Durchmischung wird eine große Varianz in den Grundstücksgrößen angeboten.



Abbildung: Dorfstruktur und Vernetzung, citiplan GmbH

Die Gebäudetypologie im Plangebiet wird durch zweigeschossige Einfamilienhäuser und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Dachformen bestimmt, welche sich in den ortsbildtypischen Höhen und Kubaturen anpassen. Einliegerwohnungen sind in den Einfamilienhäusern bewusst gewünscht, um das Mehrgenerationenwohnen und Wohnen für junge Menschen zu fördern. Dies wird durch entsprechend großzügige Baukubaturen möglich. Auch um die geforderte Einwohnerdichte für die Region von 55 EW/ha zu erreichen, ist die Entwicklung eines an die heutigen Verhältnisse angepassten

Einfamilienhausgebiets erforderlich. Durch die unterschiedlichen Möglichkeiten der Ausrichtung wird die Nutzung regenerativer Energien (wie z.B. Warmwasseraufbereitung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen) gezielt gefördert.

Die private Parkierung erfolgt in Doppelgaragen, Carports und Stellplätzen auf dem privaten Grundstück. Der bestehende Wanderparkplatz bleibt in seiner Größe bestehen, wird jedoch im Norden des Gebiets untergebracht und über den Dürrlauweg angefahren. Besucherparkplätze sind östlich entlang des Heerwegs und im Plangebiet zu finden. Der Heerweg wird in seiner Breite und Beschaffenheit den neuen Anforderungen angepasst. Die Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg verläuft in einer Schlaufe und erschließt effizient die Baugrundstücke.



Abbildung: städtebaulicher Entwurf (Stand 18.12.2018), citiplan GmbH

Durch das Gebiet führen Fußwege zur Verbindung des Gebiets. Treffen diese auf die Erschließungsstraße weitert sich diese zu einem Platz mit Bäumen auf, was durch die Oberflächengestaltung gekennzeichnet wird. Dadurch wird ein öffentlicher Raum mit Wiedererkennungswert und hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner angeboten.

Ein **Feldweg** im Westen des Gebiets dient zur direkten Anbindung der bestehenden Spielplatzfläche und ermöglicht eine direkte Anbindung an die Landschaft. Der Platz südlich der Mehrfamilienhäuser soll weitere Aufenthaltsqualität bieten und bildet den Auftakt des neuen Wohngebiets „Dürrlau-Nord“. Die Fußwege sind so angelegt, dass sie eine Verbindung zu möglichen Erweiterungen Hülbens nördlich des Plangebiets schaffen können. Die Aufweitungen der Straße und die damit entstehenden kleinen Plätze verleihen dem öffentli-

chen Raum im Gebiet einen Wiedererkennungswert und besonderen Charakter.



Abbildung: Vernetzungsgedanke, citiplan GmbH

Im Westen des Gebiets ragen ein Vogelschutzgebiet und Offenlandbiotope hinein. Für das Vogelschutzgebiet und die Offenlandbiotope werden neu angelegte Hecken als Ausgleichsmaßnahmen gepflanzt und die bestehenden Heckenstrukturen teilweise im Plangebiet versetzt.



Abbildung: Überlagerung des Vogelschutzgebiets und der Offenlandbiotope mit dem städtebaulichen Entwurf, citiplan GmbH

Der städtebauliche Entwurf schafft, trotz seiner zunächst nicht einfachen Lage, eine Ortsranderweiterung, in der das Wohngebiet durch öffentliche Grünflächen, Versickerungsfläche und einem Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen einen grünen Rahmen erhält und sich so behutsam an die angrenzende Landschaft annähert.

Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Verkehrsnetz wird an den bestehenden Heerweg angeschlossen. Dieser wird in seinen Ausmaßen an die neuen Anforderungen angepasst, um den entstehenden Verkehr angemessen abzuwickeln. Die verkehrliche Erschließung im Quartier wird durch eine Erschließungsstraße, von dieser die jeweiligen Grundstücke erreicht werden, gesichert. Die festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich gewährleisten eine kurze fußläufige Durchquerung durch das Wohngebiet und zudem eine schnelle Verbindung in mögliche zukünftig entstehende umliegende Neubaugebiete. Des Weiteren werden Mischverkehrsflächen für die Aufweitungen der Straße festgesetzt, um im Bereich der Plätze die nötige Verkehrssicherheit ohne Gehwege und zum Aufenthalt der Nachbarschaft zu gewährleisten. Die als Feldweg ausgewiesene Fläche dient der fußläufigen Anbindung in die umgebende Landschaft und knüpft an den Dürrlauweg an. Diese Fläche wird mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. kleiner Kiesel) naturnah gestaltet.

Die Trinkwasserversorgung des Gebiets kann sichergestellt werden und erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung der Grundstücke und der Straßen im Trennsystem vor. Die Einleitung des Regenwassers in die planungsrechtlich festgesetzte Versickerungsfläche erfolgt über einen eigenen Kanal. Das Abwasser wird getrennt davon abgeleitet und an den Hauptsammler im Heerweg angeschlossen. Eine Entwässerung im Freispiegel ist möglich. Die Grundstücke im WA 2 können, aufgrund der Höhenlage der Straßen nicht an das Trennsystem angeschlossen werden. Diese müssen über ein Mischsystem entwässert werden.

Die Grundstücke haben zudem einen Notüberlauf für die private Versickerungsfläche, die ebenfalls an das Trennsystem angeschlossen ist. Eine Ausnahme hiervon, aufgrund der topografischen Verhältnisse, bilden die südwestlich gelegenen Grundstücke des WA 1. Hier ist der Notüberlauf über eine offene Mulde (Pflanzgebot 7) an die öffentliche Versickerungsfläche angeschlossen.

D. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Aus den genannten Grundzügen der städtebaulichen Konzeption wird ein allgemeines Wohngebiet mit einem hohen Maß an familiärer Wohnqualität abgeleitet.

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert. Das Neubaugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Dennoch sollen die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im gesamten Gebiet zulässig sein. Schank- und Speisewirtschaften dagegen sind nur im WA 2 (Mehrfamilienhäuser) zulässig, da hier die größeren Gebäudekubaturen die Möglichkeit zur Integration solch einer Nutzung und zur vertikalen Nutzungsmischung bieten. Synergien und kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstätte oder auch fußläufige Möglichkeiten zur Versorgung sind auch in dörflichen Strukturen wichtige Parameter für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Zudem sind 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 zulässig. Mit den Festsetzungen soll eine dorfnahе Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße nicht störende, wohnungsnahе gewerbliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Auf Grund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. **Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind aufgrund der kompakten Gebäude- und Wohnstrukturen und dem durch Handwerksbetriebe erhöhten Fahrverkehr (u.a. Anlieferungsverkehr) ebenfalls unzulässig.**

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 und maximalen Höhen dem Charakter der bestehenden und angrenzenden Baustrukturen anpassen. Es entsteht überwiegend eine Einfamilienhausbebauung mit teilweise verdichteter Bebauung (abweichende Bauweise) und Mehrfamilienhäusern, um jungen Menschen und Familien bezahlbaren und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnraum zu bieten.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich der Einfamilienhäuser auf die vom Gesetzgeber möglichen Höchstzahl 0,4 festgesetzt. Durch die maximalen Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich beschränkt. Dadurch ist im WA 2 eine dichtere Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen möglich, wobei bei einem Flachdach das oberste Geschoss um 0,5 m an mind. drei Seiten zurückversetzt sein muss. Durch das Zurückversetzen des obersten Geschosses wird der Gebäudekörper gegliedert und wirkt nicht monoton.

Durch die getroffenen Festsetzungen sollen bei den Einfamilienhäusern bewusst Einliegerwohnungen gefördert werden, auch um einen Wohnungsmix innerhalb des Gebiets zu erreichen. Durch diese Möglichkeiten wird die vom Regionalverband geforderte Einwohnerdichte von mind. 55 EW/ha erreicht.

Die zulässigen Gebäudehöhen im WA 1 sind auf eine max. Traufhöhe von 7,00 m und einer max. Firsthöhe von 9,00 m für Satteldächer und Walmdächer begrenzt. Beim Pultdach liegt die maximale Firsthöhe bei 8,00 m und beim Flachdach bei maximal 7,00 m. Diese maximalen Höhen gewährleisten eine Einbindung in vorhandene Strukturen.

Im WA 2 wird die maximale Traufhöhe für Satteldächer ebenfalls auf 7,00 m und die maximale Firsthöhe dagegen auf 10,50 m festgelegt. Flachdächer werden hier auf eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m begrenzt. Zusätzlich sind auch Pultdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig, um den potenziellen Bauherren möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen. Durch diese Festsetzungen wird eine max. zweigeschossige Bauweise im WA 1 ermöglicht, da die Dachgeschosse durch die festgelegte Dachneigung (15-35° bei Sattel-/Walmdach) voll ausgebaut und daher rechtlich zu Vollgeschossen werden können. Im WA 2 wird durch die Festsetzungen ermöglicht, dass auch dreigeschossige Gebäude zulässig sind.

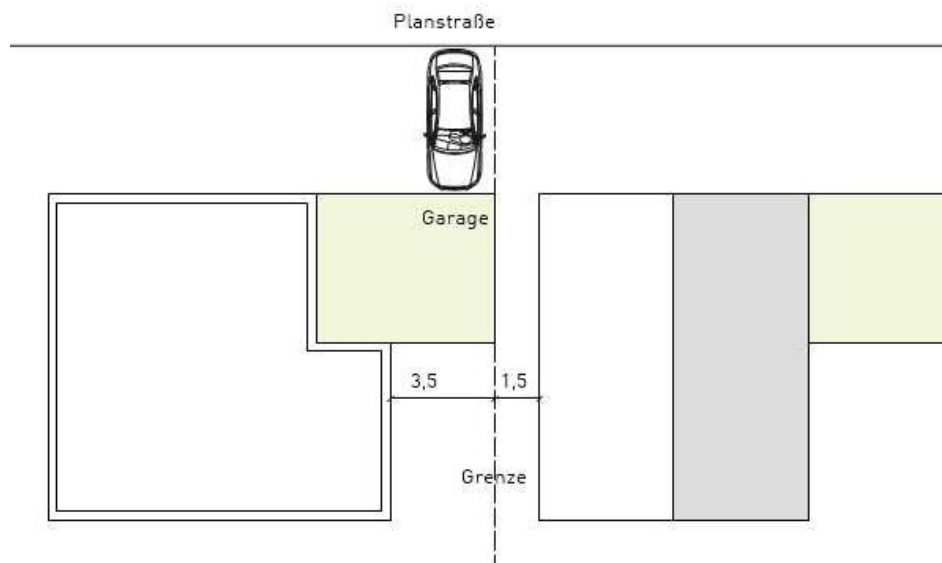
Die Höhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Durch die Höhenfestsetzungen und die Festlegung der Dachneigung fügt sich das Plangebiet in die bestehende Siedlungsstruktur ein und ermöglicht auch einen städtebaulich zusammenpassenden Charakter im Neubaugebiet Dürrlau-Nord.

Es wird für die Grundstücke keine explizite Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben. Diese leitet sich über die Bezugshöhe der Straßenachse ab. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend.

Zur Anpassung an topografische Begebenheiten kann von der Bezugshöhe um +/- 0,5 m abgewichen werden, sofern der Anschluss an das öffentliche Abwasser- und Regenwassersystem gewährleistet ist und die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Bauweise

Zulässig ist eine offene Bauweise und in definierten Bereichen eine abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine dichtere Bebauung auf schmalen Grundstücken. Dadurch werden kompaktere Baugrundstücke angeboten, die aufgrund ihrer Gesamtfläche kostengünstiger sind als Baugrundstücke in der offenen Bauweise. Dies hat auch zum Ziel, den Flächenverbrauch durch Einfamilienhausbebauungen zu mindern.



Durch einen seitlichen Grenzabstand von 1,50 m zur westlichen Grundstücksgrenze haben die Gebäude ausreichend Abstand zur Belichtung und zudem wird der rückwärtige Gartenbereich geschützt. Zudem ist in der abweichenden Bauweise ein Abstand von 3,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze notwendig. Innerhalb dieser 3,50 m sind nur Nebenanlagen gem. § 6 (1) LBO zulässig. Dies bedeutet, dass hier unter anderem nur Garagen, Gewächshäuser oder Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer max. Wandhöhe von 3 m unter einer max. Wandfläche von 25 m² zulässig sind. Zur Wahrung des Siedlungscharakters wird die Struktur auf Einzelhäuser beschränkt. Der Abstand von 5 m von Gebäudewand zu Gebäudewand erleichtert den Brandschutz und ermöglicht für beide Gebäude eine Befensterung.

Stellung baulicher Anlagen

Durch die definierte Stellung baulicher Anlagen wird dem Plangebiet eine städtebauliche Grundordnung und Struktur verliehen. Es wird keine Firstrichtung festgesetzt, lediglich die Hauptgebäude müssen orthogonal zu mind. einer seitlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet werden. Da die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im äußeren Bereich schräg zur Straße verlaufen, können durch die vorgesehene Gebäudestellung Blickbezüge und geschützte Freibereiche auf dem Privatgrundstück entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Bauherren einen möglichst großen Planungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu geben, wird die überbaubare Grundstücksfläche als breitflächiger Baustreifen ausgewiesen, der einheitlich 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

Nebenanlagen

Eine Nebenanlage kann grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Ausgeschlossen davon sind Pflanzgebote. Durch die Größenbeschränkung (bis 40 m³ Rauminhalt) werden gebietstypische Nebenanlagen zugelassen, die den Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigen. Des Weiteren sind die Nebenanlagen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich zulässig, um die Raumkanten in Richtung Straße zu wahren.

Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um entlang der Straßenfläche die Verkehrssicherheit durch das Öffnen der Tore zu gewährleisten. Zusätzlich kann dieser Bereich als privater Parkraum genutzt werden. Bei Carports reduziert sich der Abstand auf 1,50 m bzw. seitlich auf 0,5 m. Die Mindestabstände reduzieren sich auf 0,5 m gegenüber Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Fußweg“ und Verkehrsgrünflächen, da hier keine besondere Verkehrssicherheit notwendig ist.

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

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung verfolgt werden und ein Ausgleich bzw. eine Kompensation für den Eingriff erzielt werden. Um für die heimische Tierwelt die begrünten Bereiche als (Teil-) Lebensräume nutzbar zu machen, wird der Verwendung heimischer, standortsgerechter Gehölze bei den Festsetzungen Rechnung getragen.

Ein weiteres Ziel ist die optimierte Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Dies gilt zum einen hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung/freie Landschaft und zum anderen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität für Mensch und Fauna.

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 3 cm Breite, Schotterrassen wassergebundene Decke etc.) hergestellt werden.

Begründung der einzelnen Pflanzgebote und öffentlichen Grünflächen

Die Pflanzgebote dienen der Einbindung und den Übergängen zwischen bebauter Struktur und Grünstruktur.

Pflanzgebot 1: Anpflanzung Feldhecke mit Saumstrukturen und Steinriegel

Die im Plangebiet vorkommenden nach § 30 BNatSchG geschützte Feldheckenbiotop mit Steinriegel wird teilweise fachgerecht verpflanzt und durch zusätzliche Saumstrukturen ergänzt.

Pflanzgebot 2: Fläche Wasserwirtschaft

Um die Versickerung und eine natürliche Reinigung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten zu können, sind Festsetzungen im Pflanzgebot 2 notwendig. Zur Rückhaltung von Stoffen aus dem nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser erhält das Versickerungsbecken eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht.

Pflanzgebot 3: Bäume im öffentlichen Raum

Durch die aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleiteten Einzelbäume im öffentlichen Raum wird Aufenthaltsqualität mit beschatteten Flächen geschaffen. Die gewählten Spitzahorn verleihen dem öffentlichen Raum durch ihre Färbung eine besondere Aufwertung.

Pflanzgebot 4: Bäume auf privaten Grundstücken am Gebietsrand

Durch das Pflanzgebot 4 wird das Ziel einer naturnahen Eingrünung des Plangebiets verfolgt. Durch die gezielte Pflanzung der Einzelbäume wird der Siedlungsrand definiert und es entsteht ein Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft.

Pflanzgebot 5: Bäume auf privaten Grundstücken WA 1

Durch das Pflanzgebot 5 erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke des WA 1. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist hier mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzgebot 6: Bäume auf privaten Grundstücken WA 2

Durch das Pflanzgebot 6 erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke des WA 2. Aufgrund der Grundstücksgrößen sind hier mindestens zwei Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzgebot 7: Begrünung Entwässerungsmulde

Das Pflanzgebot 7 sichert die Begrünung und Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulde. Die Notüberläufe der betroffenen privaten Baugrundstücke sind an die Entwässerungsmulde anzuschließen.

Pflanzgebot 8 Dachbegrünung

Mit den Festsetzungen für die Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom Dach verzögert und wirkt sich somit positiv auf die Regenwasserableitung aus. Neben einer Verzögerung wird bereits auf den Dachflächen ein Teil des Niederschlagswassers verdunstet und wieder an die Luft abgegeben. Des Weiteren können durch begrünte Dachflächen positive thermische Effekte erzielt werden, welche sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf auswirken.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Kombination aus Solar-/Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung möglich ist.

Pflanzbindung 1: Feldhecke auf Steinriegel

Durch die Pflanzbindung 1 werden die vorhandenen Feldhecken innerhalb der festgesetzten Fläche gesichert und sind mit den Steinriegeln dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ermittlung der Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1). Die textlichen Festsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Planungsempfehlungen (Umweltbericht) ab. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Umweltberichts.

Es sind planinterne Ausgleichsmaßnahmen (Pfg 1 und Pfg 2) sowie drei planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die detaillierten Maßnahmen sind im Umweltbericht und dem dazugehörigen Grünordnungsplan ausgeführt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch ein Ringsystem erschlossen, dieses wird im Nordosten und im Südosten an den Heerweg angeschlossen. Die horizontalen Erschließungsstraßen werden als fußläufige Verbindung durch das Plangebiet geführt. Die verkehrsberuhigten Bereiche an den Aufweitungen der Straße dienen der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität. Die genauen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen wird am Heerweg ausgewiesen. Diese sichert den Standort einer Trafostation für den Netzbetreiber.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bezieht sich auf die städtebaulich wirksamen Bauteile. So wird die Integration in die vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet.

Im Gebiet werden unterschiedliche Dachformen und somit ein große Gestaltungsvielfalt zugelassen, so dass ein sehr großer Planungsspielraum entsteht und ein individueller Planungswunsch realisiert werden kann.

Für das WA 2 (Baufenster für Mehrfamilienhäuser) wird die Dachform auf Satteldach, Pultdach oder Flachdach beschränkt, da sich diese Dachformen für Mehrfamilienbauten am besten eignen und sich unter Berücksichtigung der Hüllkurve und dem Flächenbedarf dadurch eine Verknüpfung zwischen Bestand und Plangebiet herstellen lässt.

Fassadengestaltung

Um eine Integration und Verknüpfung mit dem Bestand zu gewährleisten und eine unerwünschte Blendwirkung in der Nachbarschaft zu vermeiden, sind reflektierende Fassadenmaterialien nicht zulässig.

Stellplätze

§ 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.

Da die Straßen im Plangebiet als reine Wohnstraßen ausgebildet werden, sind sie für Straßenrand-Parken weitestgehend ungeeignet. Durch parkende Fahrzeuge wird die Müllentsorgung, die Verkehrssicherheit spielender Kinder und die Schneeräumung nicht mehr gewährleistet. Deshalb sollen PKW vorrangig auf privaten Grundstücksflächen abgestellt werden.

Hinzu kommt die nur eingeschränkte Möglichkeit, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Daher ist ein Zweit- oder Drittwagen oft unumgänglich. Um für den erhöhten Stellplatzbedarf ausreichend Flächen zu gewährleisten, sind für Wohneinheiten bis 40 m² 1 Stellplatz, zwischen 40 m² und 70 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze herzustellen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für das Plangebiet ist eine ortsnahe Versickerung anzustreben.

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen ist es aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht notwendig, anfallendes Niederschlagswasser durch Versickerung dem Naturhaushalt zuzuführen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser müssen schädliche Auswirkungen für das Grundwasser durch Schadstoffe generell verhindert werden (§ 48 WHG). Dies wird zum Beispiel bei einer Versickerung über den bewachsenen Boden sichergestellt.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Zufahrten und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mind. 2,5 cm Breite, Großkammer-Verbundsteine, Schotterrasen etc.) hergestellt werden. Nicht zulässig sind dagegen wassergebundene Decken und herkömmliche Pflasterungen, die die erforderliche Durchlässigkeit nicht aufweisen.

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten trägt schnell zu einer Veränderung des Wohngebiets bei und dominiert den Straßenraum. Daher sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe und Anzahl pro Betrieb wurde beschränkt.

Einfriedungen

Durch die Festsetzungen der Einfriedungen werden die Gestaltung und die Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs geregelt. Besonderen Wert wird auf Unzulässigkeit von Thujahecken und anderen nicht heimischen Gehölzen gelegt. Es wird zudem zur Verkehrssicherheit die maximale Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Aufschüttungen

Solange die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschritten wird, sind Aufschüttungen zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks zulässig. Da vermutlich zur Herstellung der öffentlichen Erschließung eben-

falls Aufschüttungen notwendig sind, werden aller Voraussicht nach auch Aufschüttungen auf privaten Grundstücken notwendig sein.

Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Die detaillierten Festsetzungen wurden zum Schutze des Erscheinungsbildes des Neubaugebiets, des Erscheinungsbildes der Gebäude und zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums getroffen. Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird ein Trennsystem für Niederschlagswasser und Abwasser angestrebt. Dies ist jedoch nicht für alle Grundstücke möglich. Aufgrund der Höhenlage müssen die Baugrundstücke des WA 2 im Mischsystem entwässert werden.

Ein Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung ist nicht notwendig.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken dezentral zu versickern. Um dies zu gewährleisten, sind detaillierte Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften notwendig. Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über eine naturnah gestaltete Versickerungsfläche im Westen des Plangebiets gepuffert versickert.

Energieversorgung und Nutzung regenerativer Energie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein die Nutzung von Solarmodulen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung empfohlen.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde. Somit ist eine förmliche Baulandumlegung nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, die Aufteilung der Flächen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans und unter der Beteiligung Kaufinteressierter in Einzelparzellen vorzubereiten. Damit ist die zügige Durchführung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes Dürrlau-Nord sichergestellt.

D Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,4	ha	100	%
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	1,6	ha	67	%
Verkehrsfläche	0,6	ha	21	%
Öffentliche Grünflächen	0,2	ha	11	%

Berechnung der Einwohnerdichte

	Anzahl		WE	
Einfamilienhäuser	31	x	1,5	47
Mehrfamilienhäuser	3	x	5	15
				62 WE

62 WE x 2,2 Einwohner*/WE → ca. 137 Einwohner / 2,4 ha → ca. 57 EW/ha

*Die Belegungsdichte wurde aus den Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg entnommen

E Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht	Stand 23.07.2019,
	· Mit integrierter Grünordnungsplanung	Pustal Landschaftsplanung und Ökologie, Pfullingen
	· Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	
	· Artenschutzrechtliche Prüfung	
	· Natura 2000-Vorprüfung	
Anlage 2	Erschließungsgutachten	Stand Juni 2019, ihb Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH

Aufgestellt:

Pfullingen, den 23.07.2019 / geändert 24.07.2019 gemäß Beschluss vom 23.07.2019

citiplan GmbH

i. A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.