

**Gemeinde Hülben
Landkreis Reutlingen**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Füchsle“

Begründung

Aufgestellt:

Pfullingen, den 11.06.2021

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Füchsle“

Gemeinde Hülben Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hülben benötigt Flächen für eine Weiterentwicklung der ortsansässigen Gewerbetriebe. Die günstige Lage der Gemeinde Hülben in räumlicher Nähe zur Kreisstadt Reutlingen und der Metropolregion Stuttgart mit einem guten Infrastrukturangebot sowie eine schnelle verkehrliche Verbindung zu der nächstgelegenen größeren Stadt Bad Urach und in Richtung Neuffen/Nürtingen sowie Stuttgart macht Hülben zu einem attraktiven Gewerbe- und Wohnstandort.

Im neuen Entwicklungsgebiet sollen daher vermehrt Grundstücke für Gewerbetreibende und gemischt genutzte Gebäude für Wohnen und Arbeiten „unter einem Dach“ angeboten werden, um diese am Ort zu halten. Um eine strukturelle Weiterentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten, den Wegzug von Gewerbetrieben aus der Gemeinde zu vermeiden und um den stetigen Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken decken zu können, soll im Gebiet „Füchsle“ gemischt genutztes Bauland und eingeschränktes Gewerbebauland 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 Neubauf Flächen 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 an Gewerbeflächen nicht über Innenentwicklungsmaßnahmen und über die Aktivierung von Baulücken gedeckt werden, da der Gemeinde keine Brachflächen für Gewerbe im Innenbereich zur Verfügung stehen. Um den Gewerbetreibenden im Ort Entwicklungschancen zu bieten, ist die Gemeinde angehalten hier entsprechende Grundstücke anzubieten. Die im Ort noch unbebauten Gewerbegrundstücke sind zum Großteil in Firmeneigentum als Entwicklungsfläche für Gewerbebetriebe.

Von den im Flächennutzungsplan vorgehaltenen Mischgebietsflächen, ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur eine Entwicklung im Bereich „Füchsle“ möglich. Hier ist die Gemeinde Hülben bereits im Eigentum der notwendigen Grundstücke.

1.4 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Oberstes städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken. Die Gemeinde Hülben möchte den Gewerbetreibenden zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist im Bereich des nicht-störenden Gewerbes seit einigen Jahren in Hülben sehr hoch.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Baugebiet Füchsle und die damit verbundenen unterschiedlichen Erwerbskosten sollen das Ansiedeln bzw. Erweitern für eine breite Schicht an Gewerbetreibenden ermöglichen. Zudem ist dadurch eine Mischung der Gebäudetypologien und Gewerbetypen zu erwarten, was sich positiv auf das Erscheinungsbild auswirkt.

Konkrete städtebauliche Ziele der Planung:

- Schaffung von Gewerbegrundstücken
- Schaffung von Wohnraum
- Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf einem Grundstück und im Quartier
- Unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Durchmischung der Gewerbetypen
- Entwicklung eines neuen Siedlungsrandes
- Standort zur Grundversorgung durch eine Mobilfunkanlage
- flächenminimierte Erschließung

1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Füchsle“ in Hülben erfolgt über ein Vollverfahren. Zum Erreichen der genannten städtebaulichen Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Füchsle“ aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Hülben, gelegen im Landkreis Reutlingen, zählt zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart.

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.“

Auszug Landesentwicklungsplan Verdichtungsräume:
„Zur sozial verträglichen Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels und zur Sicherung und Vermehrung wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze ist trotz knapper Flächenreserven ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten (Plansatz 2.2.2.3)“

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 Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige 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.

Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiet sowie Gewerbe 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.

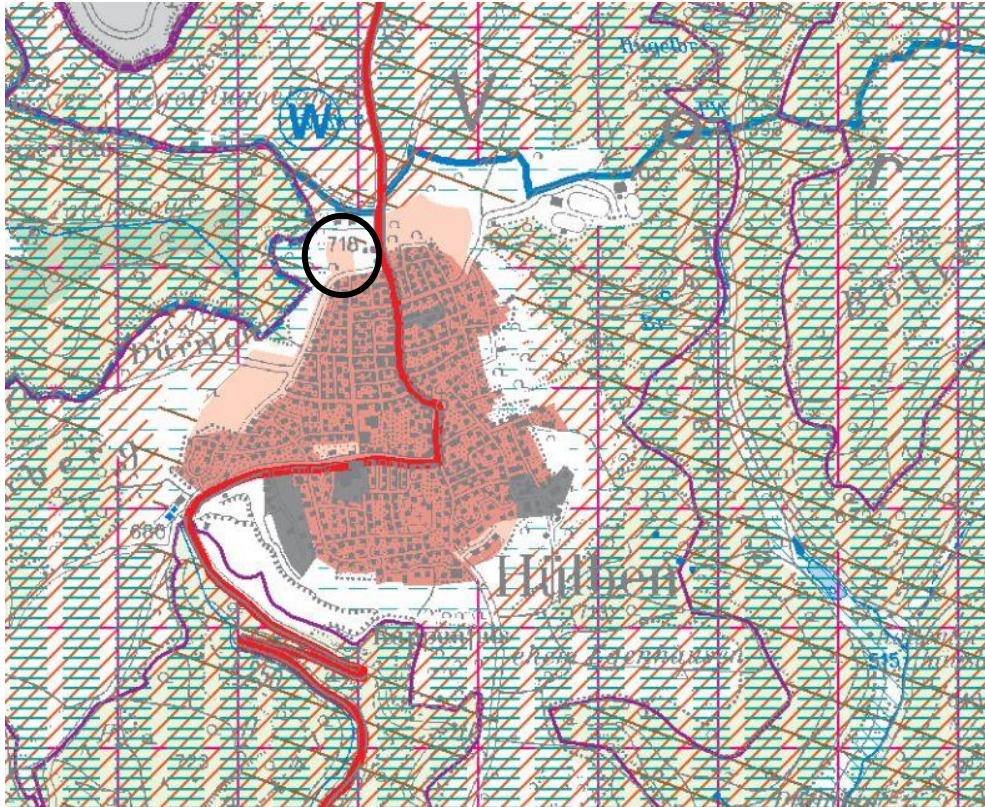


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan Region Neckar-Alb, Raumnutzungskarte Hülben; Satzungsbeschluss 26.11.2013

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 „Füchsle“ wird grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach entwickelt. Im Flächennutzungsplan von 1999 wird die Entwicklungsfläche „Füchsle“ als geplante gemischte Baufläche und im nördlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Um eine Differenzierung der Nutzungen im Gebiet zu ermöglichen und klar definierte Bereiche für Gewerbestandorte und gemischt genutzte Baugrundstücke zu erreichen, wird im Baugebiet kleinteilig zwischen Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) unterschieden. Die Nutzungen im

GEE dürfen jedoch nur die gleichen Störgrade wie in einem Mischgebiet vorweisen.

Die Versorgungsfläche Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“ liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche. Diese Flächen **sollen zukünftig** für eine Versickerungsanlage und weiterhin **auch** als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. **Da es sich bei der Mobilfunkanlage um eine eigenständige Hauptanlage von zentraler Bedeutung für die Versorgung des Siedlungsbereichs Hülbens handelt, wird diese als Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist hierfür nicht erforderlich.**

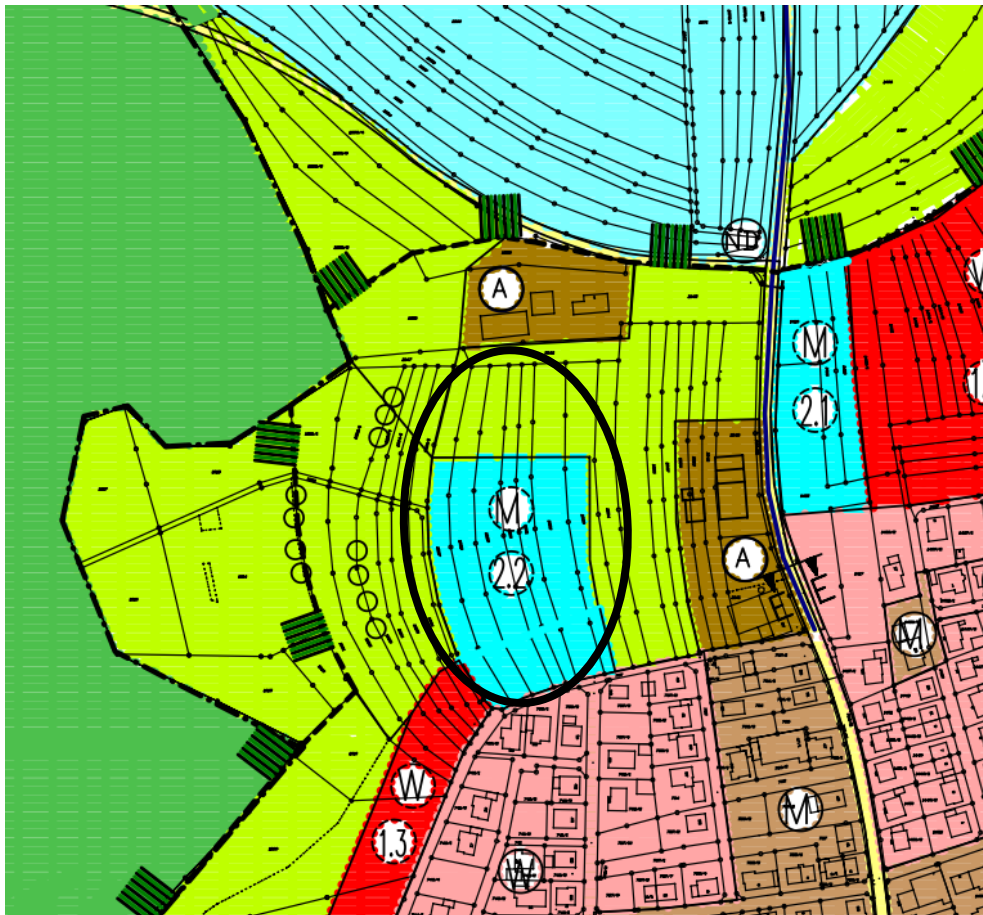


Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach; Feststellungsbeschluss 04.02.1999

B. Beschreibung des Plangebiets

Lage Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich des im Moment am Ortsrand verlaufenden Heerwegs. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an und im Norden und Osten liegen aktiv betriebene Pferdehöfe. Das Plangebiet wird hauptsächlich über den Heerweg, welcher direkt an die Neuffener Straße anschließt, erschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

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

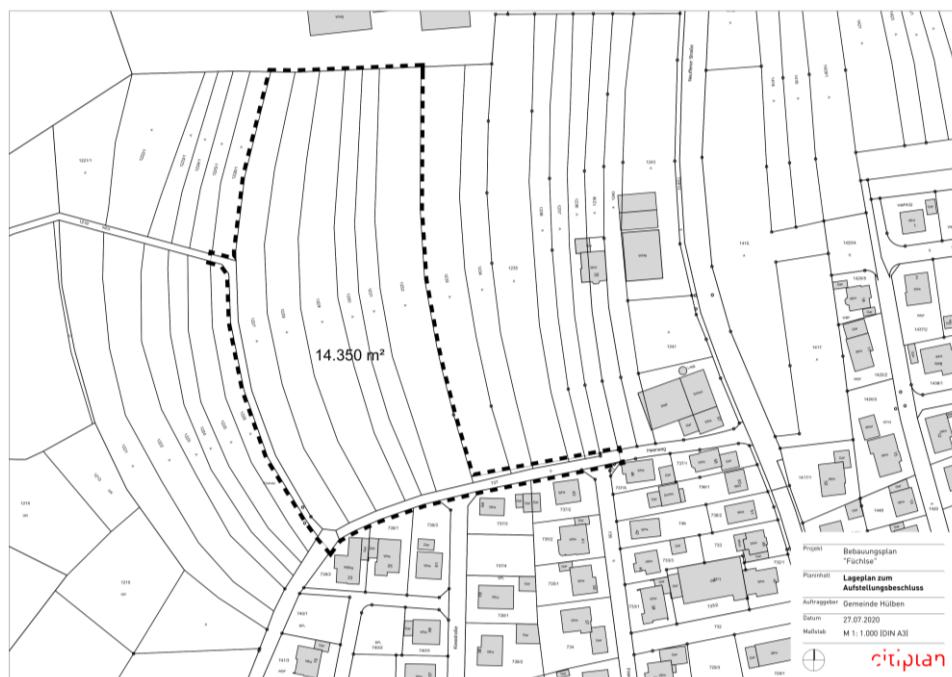


Abbildung: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (unmaßstäblich), citiplan GmbH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Füchsle“ umfasst die Flurstücke 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232 und teilweise die Flurstücke 1219, 737, 770 (südlicher Teil Heerweg), 1233, 1234, 1235, 1236 und 1237. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 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 1250

Im Osten: durch das Flurstück 1233

Im Süden: durch die Flurstücke 739/2, 739/1, 739/3, 761, 737/3, 737/2, 735 (Friedrichstraße), 737/5

Im Westen: durch die Flurstücke 1226/1, 1226, 1219

C. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Hülben und fügt sich in der großräumigeren Betrachtung zunächst nur schwerlich ein. Durch die beiden Aussiedlerhöfe (Pferdenutzung) wird das Gebiet Füchsle jedoch städtebaulich integriert und fügt sich durch die Nutzung des Heerwegs auch funktional in die vorhandene Struktur ein. Zudem nutzt das neue Baugebiet mit Mischgebietsflächen und Flächen für eingeschränkte Gewerbegebietsflächen die vorgegebene Fläche aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan effizient aus.

Über den Heerweg wird das Gebiet durch eine ausreichend breite Stichstraße mit begleitendem **einseitigem** Gehweg erschlossen. Das Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, ein möglichst vielfältiges Angebot an Baugrundstücken für Gewerbetreibende oder Wohngebäude **mit einer vertikalen Nutzungsmischung (Wohnen + Arbeiten)** anbieten zu können.

Im östlichen Teil des Gebiets bietet sich die Unterbringung von Gewerbebetrieben mit eingeschränktem Störgrad an, da sich diese mit den angrenzenden Nutzungen der Pferdebetriebe am besten vertragen. Die Flächen im Westen und Süden des Gebiets bieten sich für Wohnen und Gewerbe (Mischnutzung) an und ermöglichen so einen sanften Übergang von der bestehenden Wohnbebauung südlich davon. Zusätzlich fällt die Topographie Richtung Südwesten stark ab, sodass sich dort die Unterbringung von großflächigem Gewerbe schwierig gestaltet.

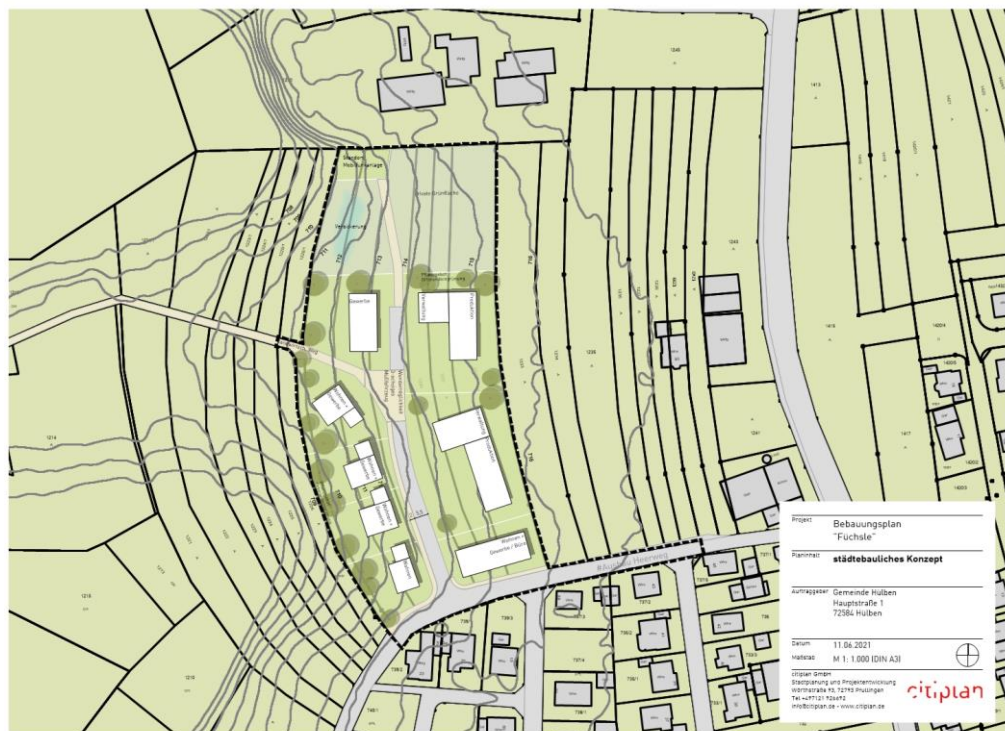


Abbildung: Städtebauliches Konzept (Stand 11.06.2021), citiplan GmbH

Der noch bestehende landwirtschaftliche Weg (Flst. 1219) wird dazu aufgegeben und in die neue Erschließung des Gebiets „Füchsle“ integriert. Dadurch ist ein flächensparender Umgang für die öffentliche Erschließung möglich.

Die Grünflächen werden zur Versickerung und als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In der nord-westlichen Ecke des Plangebiets ist der Standort für eine Mobilfunkanlage **mit zentraler Bedeutung für die Versorgung des Siedlungsbereichs Hülbens** vorgesehen.

Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Verkehrsnetz wird an den bestehenden Heerweg angeschlossen. Dieser muss **in Teilbereichen** in seinen Ausmaßen an die neuen Anforderungen angepasst werden, um den entstehenden (Last-)Verkehr angemessen abzuwickeln.

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 auf öffentlichen Flächen anfallenden Regenwassers in die planungsrechtlich festgesetzte Versickerungsfläche erfolgt über einen eigenen Kanal. Das Abwasser wird getrennt davon abgeleitet und an den Hauptsammler im Heerweg angeschlossen.

D. Planinhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften nicht für die im zeichnerischen Teil dargestellte **Versorgungsfläche** mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“ gelten, außer es wird im Textteil oder den örtlichen Bauvorschriften explizit auf diese Fläche verwiesen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch **zwei** Nutzungsformen definiert, das Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) **und** das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE gem. § 8 BauNVO).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Weiter zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Weiter sind aus den genannten städtebaulichen Gründen die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetreibenden, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verträglich sind.

Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der Anteil der Wohnfläche darf höchstens 40 % der erstellten gewerblichen Geschossfläche ausmachen und nicht mehr als 160 qm Wohnfläche betragen.

Tankstellen und Wohnen ohne die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nicht zulässig.

Weiter sind im Plangebiet aus den genannten städtebaulichen Gründen die in § 8 Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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. Da es sich um ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, welche den unterschiedlichsten Anforderungen gerecht werden müssen, sind die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend gewählt.

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bereich des Mischgebiets auf die vom Gesetzgeber mögliche Höchstzahl 0,6 festgesetzt. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ebenso auf die vom Gesetzgeber mögliche Höchstzahl 0,8 festgesetzt.

Durch die maximalen Gebäudehöhen wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich beschränkt. Durch die getroffenen Festsetzungen sollen bei den Gebäuden bewusst das Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude oder Einliegerwohnungen gefördert werden, auch um einen Wohnungsmix innerhalb des Gebiets zu erreichen.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Mischgebiet MI 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 Gebäudehöhe bei 8,00 m und beim Flachdach bei maximal 7,00 m. Diese maximalen Höhen gewährleisten eine Einbindung in vorhandene Strukturen und einen behutsamen Übergang in die Landschaft.

Durch diese Festsetzungen wird eine max. zweigeschossige Bauweise im MI ermöglicht, da die Dachgeschosse durch die festgelegte Dachneigung (15-35° bei Sattel-/Zelt-/Walmdach) voll ausgebaut und daher rechtlich zu Vollgeschossen werden können.

Die zulässigen Gebäudehöhen für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe sind auf eine max. Traufhöhe von 9,00 m und einer max. Firsthöhe von 11,00 m für Sattel-, Zelt- und Walmdächer begrenzt. Beim Pultdach liegt die maximale Gebäudehöhe bei 11,00 m und beim Flachdach bei maximal 10,00 m. Diese maximalen Höhen gewährleisten eine funktionale Nutzung der Gebäude als Gewerbebetriebe.

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 für diesen Siedlungsbereichs Hülbens.

Es wird für die Grundstücke keine explizite Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben. Die Höhenlage der baulichen Anlagen leitet sich aus den maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie maximal zulässigen Traufhöhen, bezogen auf die Bezugshöhe ab. Die Bezugshöhe leitet sich aus der angrenzenden Verkehrsfläche ab. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks festgelegt. Sollte ein Gebäude von mehreren Straßen aus erschlossen sein, ist die höher gelegene Straße maßgebend.

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

Für **die Versorgungsfläche** mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“ wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m für Gebäude, die für den Betrieb einer Mobilfunkanlage notwendig sind und eine maximale Anlagenhöhe von 40,00 m festgesetzt.

Bauweise

Zulässig ist eine offene Bauweise. Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

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.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um den Bauherren einen möglichst großen Planungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu geben, wird die überbaubare Grundstücksfläche als breitflächiger Baustreifen ausgewiesen, der einheitlich 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

Nebenanlagen

Eine Nebenanlage kann grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Ausgeschlossen davon sind Flächen für Pflanzgebote. Des Weiteren sind die Nebenanlagen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche ab-

gewandten Grundstücksbereich zulässig, um die Raumkanten in Richtung Straße zu wahren.

Im Mischgebiet sind zur Wahrung des Gebietscharakters Nebenanlagen nur bis zu 40 cbm umbauter Raum zulässig.

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. Die Fläche vor den Garagen und überdachte Stellplätzen wird nicht auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze angerechnet.

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. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze bei den Festsetzungen ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für die heimische Fauna und Flora besonders relevant.

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

Versiegelung bedeutet Eingriffe in den Wasserhaushalt und eine aufwändige Entsorgung des gesammelten Wassers. Aus diesen Gründen und aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht, ist es 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: Ortsrandeingrünung Bereich Übergang Landschaft

Durch das Pflanzgebot 1 erfolgt eine flächige Eingrünung des Ortsrandes, wodurch der Übergang Siedlung – Landschaft verträglich gestaltet wird. Die heckenartigen Strukturen sind zudem ein sehr guter Rückzugs- und Brutort für Vögel aus dem angrenzenden Vogelschutzgebiet.

Pflanzgebot 2: Ortsrandeingrünung östlicher Bereich

Durch das Pflanzgebot 2 erfolgt eine aufgelockerte Eingrünung des Ortsrandes, wodurch der Übergang Siedlung – Landschaft verträglich gestaltet wird. Die heckenartigen Strukturen sind zudem ein sehr guter Rückzugs- und Brutort für Vögel aus dem angrenzenden Vogelschutzgebiet. Durch die Differenzierung der Pflanzgebote 1 und 2 wird eine flexiblere Gestaltung der Übergänge in Richtung Osten ermöglicht.

Pflanzgebot 3: Bäume auf privaten Grundstücken

Durch das Pflanzgebot 3 erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücke des Mischgebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets. Aufgrund der Grundstücksgrößen wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an der Größe des Bauplatzes bemessen. Je angefangenen 500 m² sind Bäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzgebot 4: Fläche Wasserwirtschaft

Um die Versickerung und eine natürliche Reinigung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten zu können, sind Festsetzungen im Pflanzgebot 4 notwendig. Zur Rückhaltung von Stoffen aus dem nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser erhält das Versickerungsbecken eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht.

Pflanzgebot 5 Dachbegrünung

Dieses Pflanzgebot gilt auch für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“, da hier auch bauliche Anlagen entstehen können.

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.

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 (in Bearbeitung) ist Bestandteil des Umweltberichts.

Es sind folgende planinterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

Pfg 1: Ortsrandeingrünung Bereich Übergang Landschaft

Pfg 2: Ortsrandeingrünung östlicher Bereich

Pfg 3: Bäume auf privaten Grundstücken

Pfg 4: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Wasserwirtschaft - Versickerung“

Pfg 5: Dachbegrünung

Sowie folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

A 6: Kernzone Biosphärengebiet

A 7: Wiesenextensivierung

A 8: Wiesenextensivierung und Entwicklung einer Flachland-Mähwiese

Die detaillierten Maßnahmen sind im Umweltbericht ausgeführt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen, deren Ende ein Wendehammer als Mischverkehrsfläche darstellt. Die Abmessungen des Wendehammers ermöglichen mit Zwischensetzen das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen.

Entlang der Erschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg geplant. Der bestehende landwirtschaftliche Weg soll aufgelöst werden. Der landwirtschaftliche Verkehr wird dann über die Erschließungsstraße geführt und an deren Ende über einen Anschluss an den in Richtung Westen verlaufenden landwirtschaftlichen Weg angeschlossen. Zur Anfahrbarkeit **der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“ und „Elektro“** sowie zur Bewirtschaftung der Versickerungsfläche wird ein landwirtschaftlicher Weg in Richtung Norden angelegt.

Die genauen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen sind von der Verbindlichkeit ausgenommen, um in der detaillierten Erschließungsplanung noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Versorgungsflächen

Im Plangebiet werden zwei Versorgungsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen. Diese sind zum einen von zentraler Bedeutung für die Mobilfunkversorgung eines größeren Umgebungsbereichs und zum ande-

ren für die elektrische Versorgung des Gebiets „Füchsle“ durch eine Umspannstation.

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Mobilfunkanlage“

Mit dieser zweckbestimmten Festsetzung wird ein Standort für eine Mobilfunkanlage zur Sicherung der Mobilfunkversorgung der Gemeinde Hülben festgesetzt. Die bisherige Mobilfunkversorgung über mehrere kleine Antennen innerhalb des Siedlungsbereichs kann den gestiegenen Bedarf an einer adäquaten mobilen Grundversorgung nicht mehr gerecht werden.

Um für die Betreiber und auch die Gemeinde Hülben selbst Planungs- und Rechtssicherheit zu erlangen, wird der Standort für eine Mobilfunkanlage in diesem Bebauungsplan gesichert.

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektro“

Zur Versorgung des Gebiets „Füchsle“ mit elektrischer Energie ist eine neue Umspannstation erforderlich. Diese wird durch die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlage Elektro“ im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße im Übergang zur Grünfläche festgesetzt.

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 eine große Gestaltungsvielfalt zugelassen, so dass ein sehr großer Planungsspielraum entsteht und ein individueller Planungswunsch realisiert werden kann.

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 Straße im Plangebiet als Erschließungsstraße mit Wendehammer hergestellt wird, ist sie für Straßenrand-Parken weitestgehend ungeeignet. Durch parkende Fahrzeuge wird die Müllentsorgung, die Anlieferung und die Schneeräumung nicht mehr gewährleistet. Deshalb sollen PKW vorrangig auf privaten Grundstücksflächen abgestellt werden. Hinzu kommt die nur eingeschränkte Möglichkeit in der Gemeinde Hülben, 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.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietstypen mit unterschiedlicher Zulässigkeit von Wohnen, ist für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine gesonderte Regelung zu treffen. Hier sind neben den für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätzen für jede Wohneinheit zusätzlich 2,0 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück 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 ist in einem Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet zur Bewerbung der Gewerbebetriebe zulässig und erforderlich. Um das Anbringen und die Größe von Werbeanlagen regeln zu können, sind detaillierte örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese örtlichen Bauvorschriften gewährleisten, dass Werbeanlagen, insbesondere Großwerbetafeln durch ihre Größe das städtebauliche und örtliche Erscheinungsbild gestalterisch nicht nachhaltig negativ beeinträchtigen. Deshalb werden die maximale Größe und auch die Art der Werbeanlage geregelt. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind zudem Werbeanlagen mit greller Signalwirkung oder spezieller Beleuchtung nicht zulässig, bzw. müssen so errichtet werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Einfriedigungen

Durch die Festsetzungen der Einfriedigungen werden die Gestaltung und die Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs geregelt. Es wird besonders Wert auf die Unzulässigkeit von nicht heimischen Gehölzen wie z.B. Thujahecken gelegt.

Da im GEE und MI unterschiedliche Nutzungsanforderungen zu erwarten sind, wird die max. Höhe für Einfriedigungen hier unterschieden. Im MI sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m zulässig, wohingegen im GEE max. 2,00 m zulässig sind.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss mit Einfriedigungen min. 0,50 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Tote Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Der Biotopverbund wird durch die getroffenen Maßnahmen in Verbindung mit den westlich des Plangebietes angrenzenden, gesetzlich geschützten Gehölzgruppen weiterhin gewährleistet.

Aufschüttungen

Solange die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschritten wird, sind Aufschüttungen zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks zulässig. Da vermutlich zur Herstellung der öffentlichen Erschließung ebenfalls 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 und der **Landschaft** getroffen.

Zum Schutze der Natur und Landschaft werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird ein Trennsystem für Niederschlagswasser und Schmutzwasser angestrebt. Ein Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung ist für die westliche Grundstücksreihe notwendig.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken dezentral zu versickern. **Der Nachweis zur Schadlosgkeit des zu versickernden Niederschlagswassers, ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.** Um dies zu gewährleisten, sind detaillierte Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften notwendig. Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über eine naturnah gestaltete Versickerungsfläche im Norden 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 Gebiets „Füchsle“ sichergestellt.

D Umweltbelange

Betrachtung der Schutzgüter

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1)

Schutzgut

Bewertung und Planungshinweise

Fläche

Mittlere Bedeutung.

flächensparende Erschließung

	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung des Biotopverbundes
Geologie und Boden	Mittlere Bedeutung. _ flächensparende Erschließung _ Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung _ wasserdurchlässige Beläge _ Einbindung in das natürliche Regenwasserregime _ Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich
Grundwasser	Mittlere Bedeutung. _ flächensparende Erschließung _ dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung _ wasserdurchlässige Beläge _ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
Oberflächenwasser	Geringe Bedeutung. _ dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung _ wasserdurchlässige Beläge _ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Hohe Bedeutung. _ Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß _ Pflanzgebote mit dem Ziel einer lockeren Eingrünung _ Pflanzgebote mit dem Ziel einer Durchgrünung des Gebietes _ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern _ Ausschluss nicht heimischer Gehölze bei Einfriedungen _ Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich
Artenschutz	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: _ Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit oder nach vorheriger Kontrolle
Naturschutz	Vermeidungsmaßnahmen:

	<ul style="list-style-type: none">_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer lockeren Eingrünung_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer Durchgrünung des Gebietes_ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern_ planexterne Ausgleichsmaßnahme: Anlage einer Magerwiese
Klima und Lufthygiene	<p>Mittlere Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none">_ flächensparende Erschließung_ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer lockeren Eingrünung_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer Durchgrünung des Gebietes
Erneuerbare Energien	<p>Geringe Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none">_ Anlagen für regenerative Energienutzung sind zulässig
Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels	<p>Geringe Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none">_ flächensparende Erschließung_ wasserdurchlässige Beläge_ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer lockeren Eingrünung_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer Durchgrünung des Gebietes_ dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Versickerung über die belebte Bodenschicht
Landschafts-/Ortsbild und Erholung	<p>Mittlere Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none">_ Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer lockeren Eingrünung_ Pflanzgebote mit dem Ziel einer Durchgrünung des Gebietes_ Ausschluss von Thujahecken und anderen nicht heimischen Gehölzen bei Einfriedungen_ Ausschluss fluoreszierender und spiegelnder Oberflächen an Gebäudefassaden

Begrenzung von Werbeanlagen

Menschen und Gesundheit
Schadstoffemissionen

Geringe Bedeutung.

Kultur und Sachgüter

Sehr geringe Bedeutung.

Abfälle

Geringe Bedeutung.

Störfallrisiko

Sehr geringe Bedeutung.

Kumulierung des Vorhabens

Geringe Bedeutung.

Wechselwirkungen

Geringe Bedeutung.

Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der räumlichen Nähe zu zwei landwirtschaftlichen Betrieben, wurde zur Überprüfung und Einhaltung der Orientierungswerte für Geruchsimmissionen ein Geruchsgutachten erstellt. Dieses ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.



Das Ergebnis der überschlägigen Ausbreitungsrechnung stellt die Geruchswahrnehmungshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden auf Beurteilungsflä-

chen von 10 m x 10 m dar. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeit wurde zudem auf Isolinien (10 und 15 %) umgerechnet und nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes "Füchsle" ergeben sich Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 4 % bis 37 % der Jahresstunden. Wobei die höchsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im äußersten nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes, der den landwirtschaftlichen Betrieb Christner am nächsten liegt, auftreten. Hier befinden sich mit "privaten Grünflächen", "Versickerungsanlage" und "Versorgungsfläche Mobilfunkanlage" keine beurteilungsrelevanten Immissionsorte.

Auf den Flächen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) treten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 6 % und 14 % der Jahresstunden auf. Somit wird im gesamten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen der überschlägigen Ausbreitungsrechnung der Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete (15 %) unterschritten.

Auf den Flächen des geplanten Mischgebietes (MI) treten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 4 % und 8 % der Jahresstunden auf. Somit wird im gesamten Bereich des Mischgebietes im Rahmen der überschlägigen Ausbreitungsrechnung der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (10 %) unterschritten.

E Überschlägige Flächenbilanz

Gesamtfläche	14.349	m ²	100	%
Nettobauland (Mischgebiet)	3.801	m ²	26	%
Nettobauland (Eingeschränktes Gewerbegebiet)	5.158	m ²	36	%
Nettobauland (Versorgungsfläche Mobilfunkanlage)	250	m ²	2	%
Verkehrsfläche	2156	m ²	15	%
Öffentliche Grünfläche Versickerungsfläche	974	m ²	7	%
Private Grünfläche	2.010	m ²	14	%

F Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht	Stand 11.06.2021,
	Anlage 1	Pustal Landschafts-
	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	planung und Ökolo-
	Anlage 2a	gie, Pfullingen
	Natura 2000-Vorprüfung: FFH-Gebiet	
	„Uracher Talspinne“	
	Anlage 2b	
	Natura 2000-Vorprüfung: Vogelschutz-	
	gebiet „Mittlere Schwäbische Alb“	
	 Grünordnungsplan	
Anlage 2	Geruchsgutachten	11.06.2021
		GEU – Gesellschaft
		für Energie und
		Umwelt mbH

Aufgestellt: Pfullingen, den **11.06.2021**

citiplan GmbH

i. A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner

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