

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Stützen V“ Örtliche Bauvorschriften „Stützen V“

Gemeinde Emerkingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Artenschutz/ Restriktionen
 - 8.2 Geruchsemissionen
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

Anlage 1: artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 23.03.2020

Anlage 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 29.03.2021

Anlage 3: Umweltbericht vom 28.05.2024

Anlage 4: Untersuchungsbericht zur Hangstabilität vom 18.03.2024

Anlage 5: Geländeschnitte und Straßenschnitte zum Bebauungsplan vom 07.06.2024

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Emerkingen liegt im Alb-Donau-Kreis, etwa 35 km südwestlich der Stadt Ulm. Emerkingen gehört der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 857 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen von Emerkingen und grenzt dort unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Emerkingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stützen V“ die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Stützen“ zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. Das Baugebiet grenzt an die bisher erschlossenen Bauabschnitte des Baugebiets im Westen an. Der letzte Bauabschnitt des Baugebietes „Stützen IV“ ist nahezu vollständig bebaut. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche am westlichen Siedlungsrand von Emerkingen bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stützen V“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

3. Verfahren

Zwischen 2017 und 2022 bestand nach §13 b BauGB die Möglichkeit Bebauungspläne zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aufzustellen. Mit ca. 8.134 m² überbaubarer Grundfläche wurde diese Voraussetzung mit dem Bebauungsplan „Stützen V“ erfüllt. Zudem schließt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da nach bisheriger Rechtsgrundlage gemäß § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Stützen V“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend § 13b BauGB war kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Gemeinderat am 02.12.2019 gefasst.

Der Billigungsbeschluss wurde am 19.12.2022 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 statt.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren für Wohnbaugebiete im siedlungsnahen Außenbereich) nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Wegen des Vorrangs von EU-Recht darf § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden. Der Gesetzgeber hat durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt wie § 13b BauGB Verfahren bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu Ende geführt werden können. Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob sich erhebliche

Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben, verzichtete der Plangeber und entschied sich direkt eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der Weiterführung des Verfahrens wurde ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

In der vollumfänglichen Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht.

Die Gemeinde wird das nach §13b begonnene Bebauungsplanverfahren entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten, die § 215a BauGB bereit hält, zu Ende führen.

Das Verfahren wird mit dem neu erarbeiteten Entwurf mit anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB weitergeführt.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 19.12.2022 wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Planzeichnung

- Verkleinerung der Grundstücke im Osten
- Ergänzung Maßnahmen 1 und 2 aus dem Umweltbericht
- Festlegung der maximalen EFH -Höhen auf Basis der Erschließungsplanung und der Untersuchung zu Hangrutschungen
- Ergänzung Sichtfelder

Textteil:

- Ergänzung Festlegung, „Von der Bebauung freizuhalten Flächen“
- Überarbeitung Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz
- Konkretisierung der Festsetzung zur Entwässerung
- Festlegung von Planexternen Ausgleichsmaßnahmen
- Überarbeitung Pflanzgebote
- Streichung der Festlegung zur Duldung von Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers, da dies rechtlich nicht möglich ist.
- Überarbeitung und Ergänzung Hinweise und einer Empfehlung

Örtliche Bauvorschriften:

- Ergänzung der Festsetzung zu wasserdurchlässiger Ausführung von Stellplätzen für Grundstücks- und Garagenzufahrten
- Überarbeitung der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Emerkingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele (Quelle: LEP 2002 Punkt 2.4.3) (Auszug):

„Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (Fortschreibung, rechts-wirksam seit 08.05.2011) ist der westliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In einer kleineren Teilfläche im Osten des Plangebiets sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan schließt im Osten an das bestehende Baugebiet „Stützen III“ und im Süden an „Stützen IV“ an und überlagert diese geringfügig.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Emerkingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich.

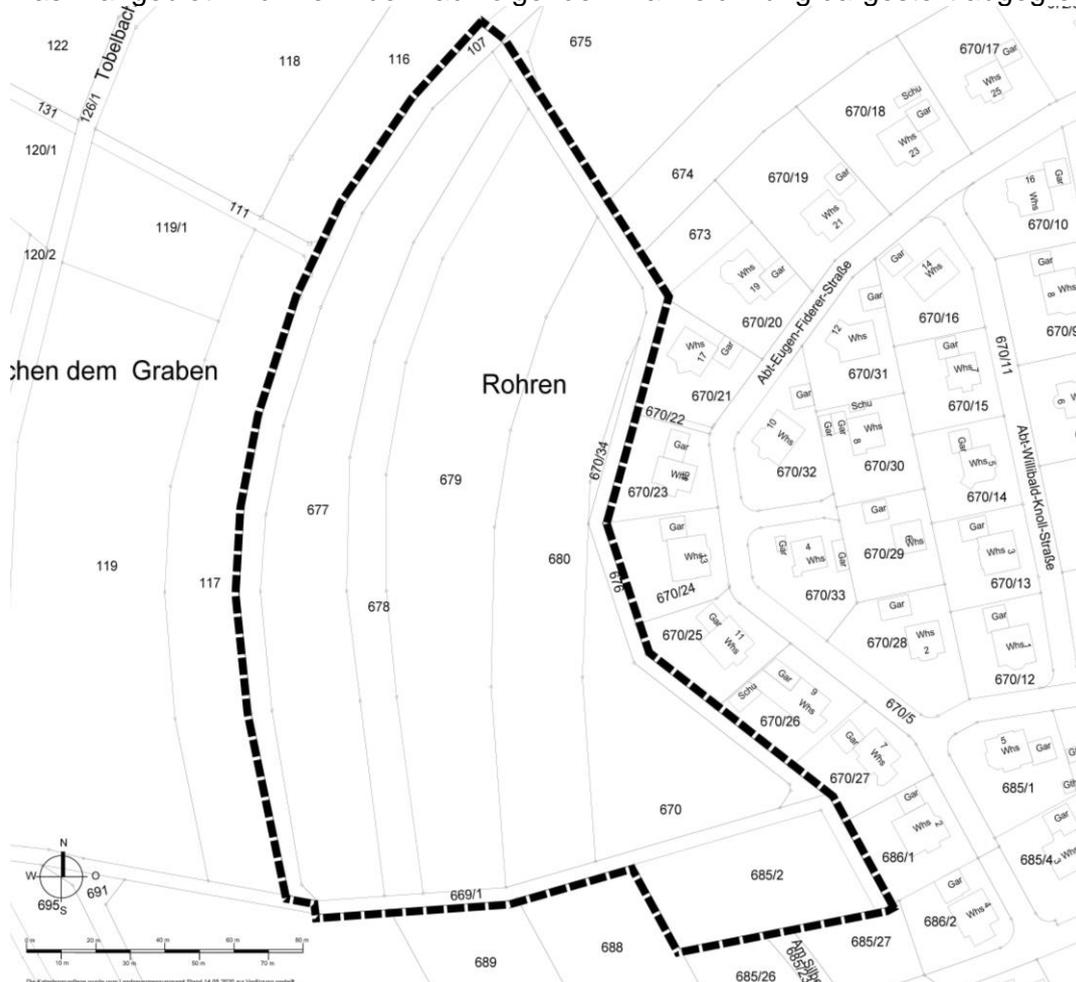
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 107 (teilweise), 669/1 (teilweise), 685/2, 670, 670/34, 676 (teilweise), 677, 678, 679 und 680.

Der Geltungsbereich wurde im Südwesten abweichend vom Aufstellungsbeschluss verkleinert. Im Wesentlichen entfallen dort die Flurstücke 688, 689 und 690 (teilweise), da diese nicht verfügbar sind.

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,70 ha.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um insgesamt 1,37 ha verkleinert.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Osten direkt an die bestehenden und bebauten Wohnbaugrundstücke entlang der „Abt-Eugen-Fiderer-Straße“, dem „Falkenhofweg“ und der Straße „Am Silberbuckel“ an. Im Westen und Südwesten wird es durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt. Im Süden grenzt es an die Straße „Am Silberbuckel“. In 50 Metern Entfernung im Westen fließt der Tobelbach.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Ackerflächen. Entlang des Wirtschaftsweges im Westen sind vereinzelt Baumstrukturen, im Nordosten kleinere Heckenstrukturen vorzufinden. Das Gelände fällt von Osten (530 m Höhe NHN) nach Westen (516 m Höhe NHN) ab.

Eine Freileitung wurde bereits für die letzte Baugebietserweiterung teilweise verlegt und grenzt im Südwesten an das Plangebiet. Eine weitere Änderung wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Leitungsträger geprüft.

7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südosten über die das bestehende Baugebiet und die Straße „Am Silberbuckel“.

Das Baugebiet wird über eine Ringstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Die Bebauung soll mit Einzelhäusern (WA 1) und Doppelhäusern (WA 2) erfolgen. Auf den schmaleren langgezogenen Grundstücken innerhalb der Ringstraße (WA 2) sind Doppelhäuser möglich. Im Westen wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten zwischen 590 m² und 750 m² (WA 1).

Die Doppelhausgrundstücke im Zentrum haben eine Größe von 340m²- 350m². (WA 2) Aufgrund der starken Hanglage und den schmalen langen Grundstücken werden zusammenhängende Hausformen wie Reihen- oder Kettenhäusern nicht zulässig gemacht.

Die Gemeinde bietet durch die Möglichkeit zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern auf größeren Grundstücken eine stärkere Verdichtung des Plangebietes in starker Hanglage.

Daher wurde die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf 6 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf 3 Wohneinheiten, festgelegt.

Im Norden werden kleine Grundstücke mit Einzelhäusern für sogenannte „Tiny Houses“ angeboten. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes ausgewiesen. Im Westen wird ein bestehender landwirtschaftlicher Grasweg mit Bäumen als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

8. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Stützen V“ wird gemäß § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden erstellt.

In der vollumfänglichen Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen untersucht.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Im Umweltbericht wurden die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festgestellt. Die Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Interne Maßnahmen:

- M 1: Nachverdichtung bestehender Baumreihe
- M 2: Entsiegelung Feldweg
- Pflanzgebote

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

- E1: Ökokontofläche 26 „Streuobstwiese, Grabenaufweitung, Feldgehölze“, Flst. 527, Grundstück ca. 1,3 km südöstlich des Geltungsbereiches
- E2: Ökokontofläche 28, „Nachverdichtung Streuobstwiese, Extensivierung Grünland“ Flst. 530, Grundstück ca. 1,4 km südöstlich des Geltungsbereiches
- E3: Ökokontofläche 29 „Extensivierung Grünland“ Flst. 361/1, Grundstück ca. 1,0 km nordöstlich des Geltungsbereiches

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne und -externe Maßnahmen vollständig kompensiert.

8.1 Artenschutz/ Restriktionen

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden durchgeführt.

Folgende Ergebnisse können daraus zitiert werden:

„Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für die Goldammer möglich.

Weiterhin sind für die Art zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 LV.m. Abs. 5 BNatSchG) vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Alle

Maßnahmen sind in Tabelle 4 zusammengefasst.

(Auszug saP):

Tabelle 4: Konfliktvermeidende Maßnahmen und erforderliche CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Vögel im Rahmen des Bauvorhabens.

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: | <u>Alle Brutvogelarten:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) • Erhalt der Baumreihe am westlichen Gebietsrand, falls möglich |
| <input checked="" type="checkbox"/> | CEF-Maßnahmen erforderlich: | <u>Goldammer:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Anlage eines Gehölzsaums mit vorgelagertem, trocken-warmem Saum auf dem Flurstück 527 (s. auch Steckbrief zur Maßnahme in Anlage 4) |

Die vorgeschlagene Bauzeitenregelung ist allgemein zu beachten und wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere artenschutzrechtliche Vorgaben werden übernommen und als Festsetzungen in Form von Maßnahmen und Pflanzgeboten und -bindungen festgesetzt.

Ein Gewässer, sowie Hochwasserrisikobereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.2 Geruchsemissionen

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Tierhaltungen mehr und es wurden Wohnhäuser zwischen dem Ortskern und dem neuen Baugebiet erstellt.

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind die Grenzen für eine landwirtschaftliche Tierhaltung bereits aufgezeigt.

Das Landratsamt hat geprüft ob Hofstellen mit Tierhaltung oder mit Bestandsschutz vorhanden sind, von denen Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken können. Auf das Wohngebiet wirken Geruchsimmissionen, die von landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen ausgehen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung, des Umfangs der Tierhaltungsanlagen sowie der Windverhältnisse, liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten im Plangebiet unter 10 % im Jahr. Der Immissionswert als Kenngröße einer zumutbaren Geruchsbelastung (Anhang 7, Nr. 3.1, TA-Luft, 2021) wird eingehalten.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Straßenentwässerung und Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhalten. An die Regenwasserleitung werden alle Oberflächen einschließlich der Straßenflächen angeschlossen. Die Versickerung des Oberflächenwassers findet für den südlichen Bereich zentral im bestehenden Sickerbecken im Südwesten des Plangebiets statt. Zusätzlich wird hier eine Regenwasserzisterne festgesetzt. Zur Pufferung des Niederschlagswassers sind für den nördlichen Bereich des Plangebietes Retentionszisternen vorgesehen.

10.2 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

11. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan ist von seiner Art als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Erfordernis daraus erwächst aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes und dem gewählten Verfahren (§ 215a BauGB).

Im Wohngebiet soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht.

Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind deshalb in Bebauungsplanverfahren nach § 215a BauGB nicht zulässig.

11.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl ausreichend bestimmt. Die maximalen Trauf-, Firsthöhe und Gebäudehöhe wird als Höhenbegrenzung geregelt.

Innerhalb des Baugebietes ist aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen praktisch die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen möglich.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Im WA 1 sind bei Einzelhäusern maximal 6 Wohneinheiten möglich. Im WA 2 sind bei Doppelhäusern zusätzlich maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen.

11.3 **Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im WA 1 Einzelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung. Weiterhin werden hier jedoch mehr Wohnungen pro Einzelhaus zugelassen. Im Norden werden ergänzend kleinere Grundstücke für sogenannte „Tiny Houses“ als Einzelhäuser geplant. Zusätzlich

werden im Zentrum (WA 2) Doppelhäuser ermöglicht um weiterhin zukünftig mehr Wohnraum auf kleineren Grundstücken zu schaffen.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren ist ein Mindestabstand von 6,00 m zu öffentliche Verkehrsflächen einzuhalten, damit in diesem Bereich auch PKW's abgestellt werden können.

Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

Das Pflanzgebot zur Dachbegrünung dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dachform, Dachdeckung und Dachneigung getroffen.

Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig, um das Grundwasser zu schützen.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt.

Flachdächer sind zu begrünen.

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sind, soweit wie möglich, wasser-durchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten sowie Quer- und Zwerchgiebel, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

13. Flächenbilanz

| | | | |
|------------------------|-----|---------|---------|
| Gesamtgebiet | ca. | 2,70 ha | 100,0 % |
| Wohngebiet | ca. | 2,04 ha | 75,6 % |
| Verkehrsfläche | ca. | 0,42 ha | 15,5 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. | 0,24 ha | 8,9 % |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Anzahl der Baugrundstücke | 32 |
| < 500 m ² | 3 |
| 500 - 649 m ² | 10 |
| 650 – 699 m ² | 11 |
| 700 - 749 m ² | 8 |
| Baugrundstücksgrößen von... bis... | 280 m ² - 740 m ² |
| Durchschnittl. Baugrundstücksgröße | 638 m ² |

| | |
|------------------|---------|
| Gebäudeanzahl | 42 Geb. |
| „Tiny House“ | 3 |
| Einzelhaus | 9 Geb. |
| Mehrfamilienhaus | 10 Geb. |
| Doppelhaushälfte | 20 Geb. |

| | |
|---|-------|
| Wohneinheiten | |
| Einzel-/Doppelhäuser 1,5 WE pro Geb. | 44 WE |
| Mehrfamilienhaus 4 WE pro Geb. | 40 WE |

| | |
|---------------------------------|--------|
| Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE) | 210 EW |
|---------------------------------|--------|

| | |
|------------------|-----------|
| Nettowohndichte | 103 EW/ha |
| Bruttowohndichte | 78 EW/ha |

Reutlingen, den 24.06.2024

Emerkingen, den 24.06.2024

Clemens Künster
 Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
 Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Paul Burger
 Bürgermeister