

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

Örtliche Bauvorschriften „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 - 7.4 Geschützte Biotope
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Außengebietswasser
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen
 - 10.3 Bauweise, Wohneinheiten
 - 10.4 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Baugrundstücke
 - 11.3 Stellplatzverpflichtung
 - 11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
12. Städtebauliche Kenndaten
 - 12.1 Flächenbilanz
 - 12.2 Einwohnerdichte

Umweltbericht, Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 21.05.2026 – als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen:

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 03.09.2021**
- **Planzeichnung Nr. 4: Schnitte zum Bebauungsplan vom 21.05.2026**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Sonnenbühl gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 7.000 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden des Sonnenbühler Teilortes Erpfingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sonnenbühl beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets im Norden des Teilortes Erpfingen. Die Fläche bietet sich für eine geordnete Siedlungserweiterung an, da sie eine Weiterentwicklung des Baugebietes Filz darstellt, direkt an den Siedlungsbereich anschließt und über die Friedhofstraße erschlossen werden kann. Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich gesichert. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in geeigneter Weise Rechnung getragen. Damit wird insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Friedhofstraße gesichert.

Im Rahmen des Verfahrens ist 2026 eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt worden. Ein Umweltbericht wurde erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet. Im Umweltbericht werden neben der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bisheriges Verfahren

Zwischen 2017 und 2022 bestand nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, wenn deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 07.11.2019 förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 22.02.2021 bis 12.03.2021 statt, die öffentliche Auslegung vom 11.04.2022 bis 13.05.2022. Am 14.07.2022 wurde der Satzungsbeschluss gefasst und am 09.09.2022 ist der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Mit dem Gerichtsurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist und in dieser Form nicht angewendet werden darf.

Aktuelles Verfahren

Um den Bebauungsplan rechtssicher zu machen, hat die Gemeinde beschlossen, das Verfahren erneut durchzuführen. Von der im Regelverfahren gemäß § 3 (1) BauGB erforderlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 3 (1) S. 3 Nr. 2 abgesehen, da diese bereits auf Grundlage der Auslegung vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 durchgeführt wurde und damit von einem zeitlichen Zusammenhang ausgegangen wird.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wird gleichzeitig gefasst

Im Rahmen der erneuten Durchführung des Verfahrens wurden, wie im Regelverfahren erforderlich, ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

In der 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.

Gegenüber der Planfassung vom 14.07.2022 wurden im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Änderung des Geltungsbereichs (Erweiterung in Richtung Süden und Entfall Flst. 9539 im Norden); insgesamt Vergrößerung um ca. 0,19 ha
- Änderung der Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben
- Änderung der Baugrenzen (Vereinheitlichung im gesamten Plangebiet)
- Verringerung der Geschossflächenzahl in den Teilgebieten WA 1A und WA 1B von 0,5 auf 0,4
- Festsetzung von Erdgeschossfertigfußbodenhöhen
- Festsetzung von Maßnahmen zur Entwässerung
- Ergänzung von Maßnahmen zur Ableitung von Außengebietswasser
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften (Dacheindeckung, Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Aneinandergebaute Gebäude und Garagen, Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke)

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

- Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Sonnenbühl dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3) (Auszug):
- *„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*
- *Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.“*

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

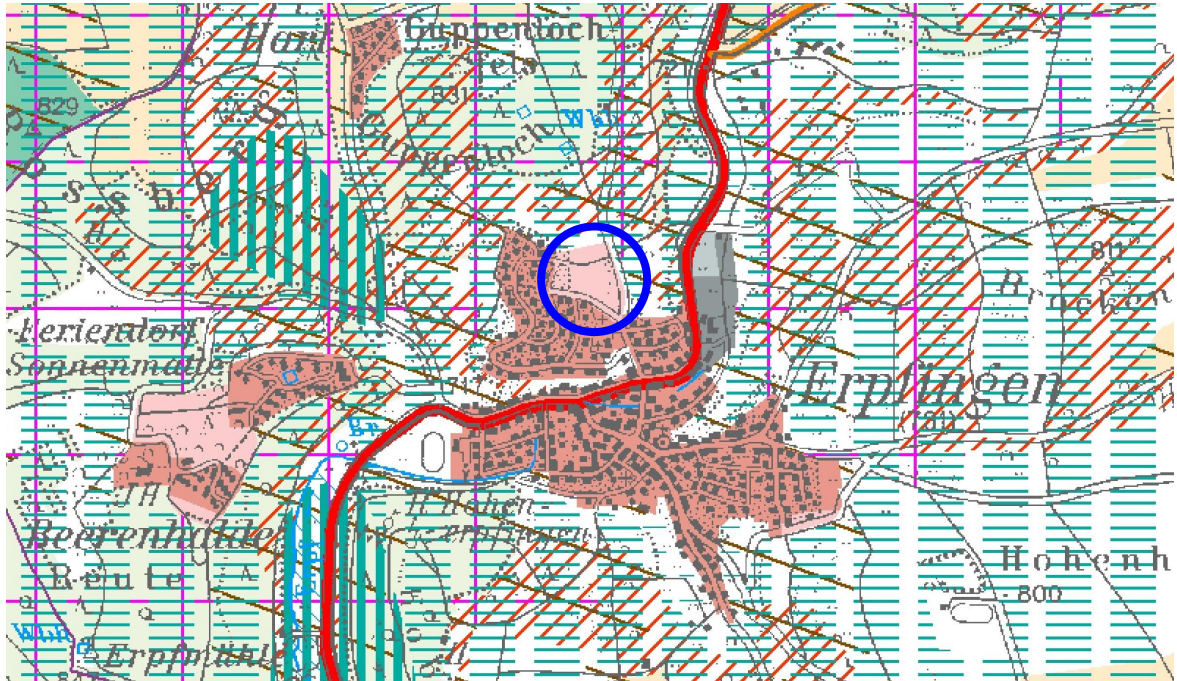
Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Sonnenbühl als Kleinzentrum aus.

Dabei ist der nördlich von Erpfingen gelegene Ortsteil Undingen als zentraler Ort und Siedlungsbereich für die Gesamtgemeinde festgelegt.

Die nächsten Unterzentren sind das westlich gelegene Mössingen und das östlich gelegene Engstingen. Das nächste Oberzentrum ist das nördlich gelegene Reutlingen (gemeinsam mit Tübingen).

Der Bereich des Plangebiets ist vollständig als geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet festgelegt.

Regionalplanerischen Darstellungen stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

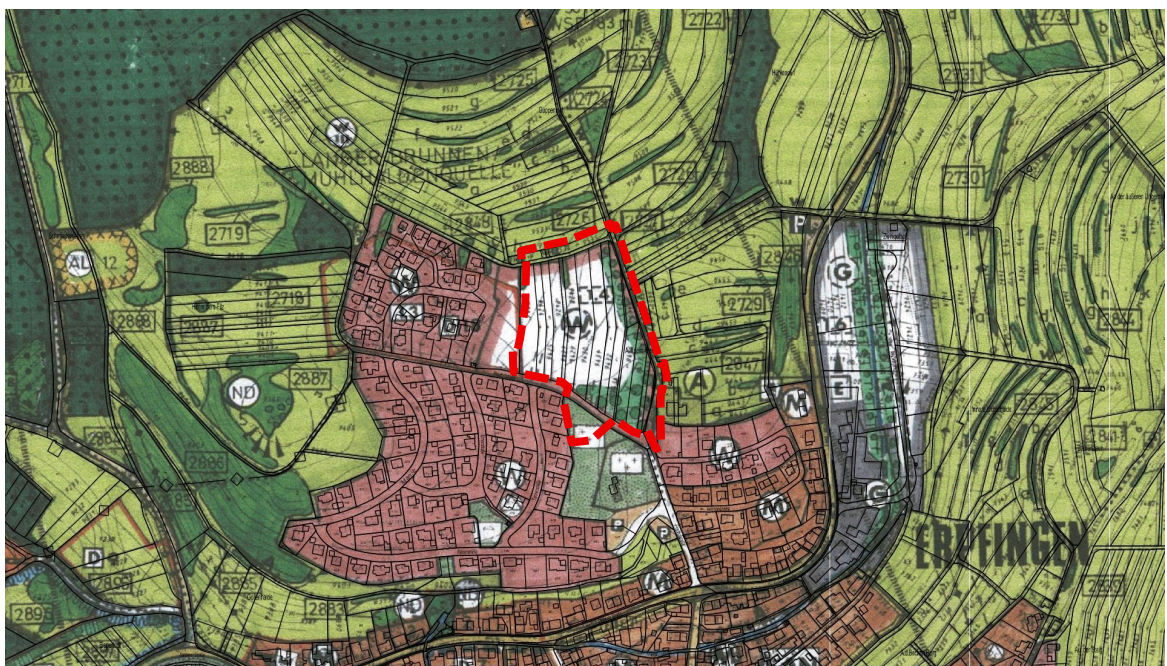


Auszug 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb Raumnutzungskarte 18.05.2021

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnenbühl weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnenbühl - unmaßstäblich

6. Angaben zum Plangebiet

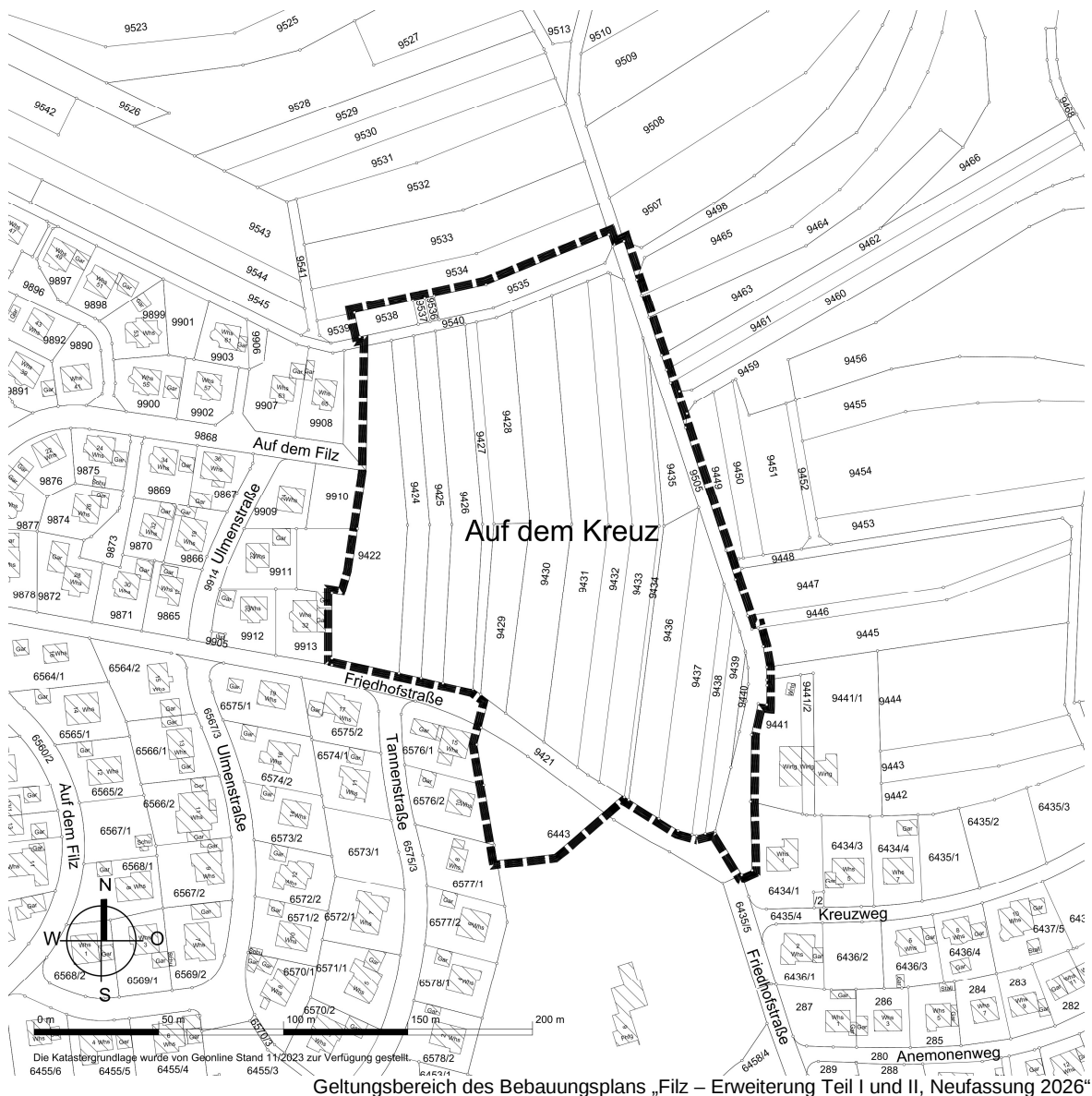
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Erpfingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 6443 (teilweise), 9421 (teilweise), 9422 (teilweise), 9424, 9425, 9426, 9427, 9428, 9429, 9430, 9431, 9432, 9433, 9434, 9435, 9436, 9437, 9438, 9439, 9440, 9535, 9536, 9537, 9538, 9505 (teilweise) und 9540 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,92 ha.

Das Plangebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird aktuell als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Ein Heckenbiotop verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Plangebiet und teilt dieses in einen Ost- und Westteil.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Süden begrenzen die Friedhofstraße sowie der Friedhof das Plangebiet, im Westen die bestehende Wohnbebauung.

Das Gelände fällt in Richtung Südosten um ca. 20 m ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigelegt. Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebiets wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung sind spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu folgenden Arten durchgeführt worden:

- Zauneidechse,
- Vögel,
- Fledermäuse.

Zauneidechse

Nach vertiefter Untersuchung kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet besitzt mit seinen Gehölzen ein hohes Habitatpotenzial als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel. Neben häufigen und weit verbreiteten Arten wie z. B. der Amsel und der Blaumeise kann auch das Vorkommen von selteneren und anspruchsvolleren Arten wie dem Halsbandschnäpper und dem Gartenrotschwanz nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet dient voraussichtlich als Nahrungshabitat für Greifvögel wie z. B. Turmfalke, Mäusebussard und Rotmilan. Ein essentielles Nahrungshabitat wird aufgrund der Größe des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar.
- CEF-Maßnahme (Schädigungsverbot): Aufhängen von 6 unterschiedlichen Vogelnistkästen in der Umgebung (4 Großmeisenhöhlen und 2 Halbhöhlenkästen) als „worst case“ Maßnahme.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Für Fledermäuse stellt das Plangebiet ein geeignetes Jagdhabitat dar. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den umliegenden strukturreichen Flächen handelt es sich jedoch nicht um ein essentielles Jagdhabitat. Zudem werden die Feldhecken als Pflanzbindung gesichert und bleiben erhalten.

Der Holzschuppen weist aufgrund fehlender Spaltenquartiere keine Relevanz für Fledermausarten auf. Verfärbungen wurden nicht festgestellt.

Eine Nutzung der Fäulnishöhlen in den vorhandenen Obstbäumen hingegen kann nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar.
- CEF-Maßnahme (Schädigungsverbot): Aufhängen von 4 unterschiedlichen Fledermauskästen in der Umgebung (2 Flachkästen und 2 Fledermaushöhle) als „worst case“ Maßnahme.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.

Hinweise zu besonders geschützten Arten

Das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen und der weiteren geeigneten Habitate in der Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen auch diesen Arten.

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Entsprechende Maßnahmen und Pflanzgebote sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“ kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Wertverlust für das Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt 121.060 Ökopunkte (ÖP).

Für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich ein Wertverlust von 273.440 ÖP.

Insgesamt ergibt sich somit ein Gesamtwertverlust von 394.500 ÖP.

Dieser wird über folgende Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Sonnenbühl kompensiert:

- ÖKSo1 (Kernzone Biosphärengebiet)	12.000 ÖP
- ÖKSoUn2.2 (Magerrasens Mittelsberg)	130.344 ÖP
- ÖKSoEr16 (Aufwertung eines Magerrasens „Melchinger Tal“)	196.000 ÖP
- Neupflanzungen (Maßnahmen ÖKSoEr13, ÖKSoEr12, ÖKSoGe4) und Wiesenextensivierung (ÖKSoGe4)	56.280 ÖP
- Gesamt	394.624 ÖP

Insgesamt ergibt sich somit ein **Gesamtwertzuwachs von 124 ÖP**.

Dieser Überschuss verbleibt im Ökokonto der Gemeinde Sonnenbühl.

7.4 Geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich das geschützte Biotop Nr. 176214152848 „Hecken, Steinriegel 'Filz' nördl. Erpfingen“ und die Magere Flachland-Mähwiesen „Mähwiesen II im Gewann Auf dem Kreuz N Erpfingen“. Die Hecke umfasst zwei Feldhecken, die von einem Wiesenweg jeweils in einen Nord- und einen Südteil getrennt werden. Die östliche Feldhecke liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches. Die westliche Feldhecke verläuft unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches. Für das Biotop ist ein Antrag auf Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG zu stellen. Dies gilt jedoch nur für die östliche Hecke. Die westliche Hecke liegt im angrenzenden Bebauungsplan „Filz-Erweiterung Teil III“ und wurde in diesem Verfahren bereits behandelt und ausgeglichen.

Die Magerwiese ist maßgeblich im östlichen Bereich vorhanden. Für beide Biotope wurde bereits eine Ausnahme beantragt und genehmigt.

8. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist über die Friedhofstraße im Süden erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Auf dem Filz“ in Ost-West Richtung sowie über zwei untergeordnete Nord-Süd Straßen, welche die Straße „Auf dem Filz“ mit der Friedhofstraße verbinden. Der Norden des Plangebietes wird über eine Stichstraße zur Straße „Auf dem Filz“ erschlossen.

Für das Baugebiet werden insgesamt 36 Wohnbaugrundstücke erschlossen. Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung auf 31 Grundstücken sowie eine Mehrfamilienhausbebauung auf 3 Grundstücken. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 502 m². Die Grundstücke sind zwischen ca. 332 m² und ca. 798 m² groß (reine Zufahrtsgrundstücke ausgeschlossen).

Im westlichen Bereich ist eine an den Bestand angepasste, eingeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern vorgesehen. Östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung durchziehenden Heckenbiotops schließt ein Bereich an, in dem zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig sind. In Richtung Südosten ist darüber hinaus eine zweigeschossige Bebauung geplant, während im äußersten Süden eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

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

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Außengebietswasser

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde.

Entwässerung der privaten Baugrundstücke

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke ist jeweils auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die privaten Versickerungsmulden erhalten einen Notüberlauf in den Regenwasserkanal bzw. im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 30, 33, 34, 35 und 36 in den Mischwasserkanal.

Entwässerung der öffentliche Erschließungsflächen

Die öffentlichen Erschließungsflächen sind zentral über ein ausreichend dimensioniertes, südlich der Friedhofstraße zu errichtendes Versickerungsbecken zu entwässern. Ein Notüberlauf des Beckens in den Mischwasserkanal in der Friedhofstraße ist vorgesehen. Die öffentlichen Flächen, welche aufgrund der topografischen Lage nicht an das Versickerungsbecken angeschlossen werden können, sind über den Mischwasserkanal zu entwässern.

Außengebietswasser

Zur Sicherung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes gegenüber bei Starkregenereignissen anfallendem, aus dem Außengebiet zufließendem Oberflächenwasser wird auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche im Norden des Plangebietes die Anlage eines Grabens bzw. Walls vorgesehen. Diese Maßnahme dient der gezielten Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers und trägt somit zur Vermeidung von Überflutungs- und Schadensrisiken bei.

Der Graben / Wall wird unter ökologischen Gesichtspunkten gestaltet. Vorgesehen ist eine Ansaat mit einer gebietseigenen, insektenfreundlichen Saatgutmischung mit langanhaltendem Blühaspekt. Die Pflege soll extensiv erfolgen und auf maximal zwei Schnitte pro Jahr beschränkt werden, um die ökologische Funktion zu unterstützen.

Um die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmaßnahme dauerhaft zu gewährleisten, sind auf den angrenzenden Grundstücken (Nr. 6, 22 und 23) Geländeänderungen ausschließlich in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Ableitung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigt wird.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.4 Müllentsorgung

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

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan**10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des WA sind gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierbei handelt es sich um wohnverträgliche Nutzungen.

Die gemäß Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Letztere sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Hierbei handelt es sich um eine wohnverträgliche Nutzung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen First- bzw. Gebäudehöhe (FH / GH max.) und Traufhöhe (TH max.) hinreichend bestimmt. Hierdurch wird der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet.

FH / GH max. und TH max. sind für die einzelnen Teilgebiete abhängig von der gewählten Dachform festgesetzt. So können der städtebaulichen Wirkung der einzelnen Dachformen entsprechende Höchstwerte festgesetzt werden. In Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Teilgebiete WA 1A und WA 1B:

Für die Teilgebiete WA 1A und WA 1B werden eine GRZ und GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Dadurch wird der aufgelockerte Charakter der angrenzenden Bebauung fortgeführt.

Es gelten eine TH max. von 4,20 m und eine FH / GH max. von 8,20 m. Im Teilgebiet WA 1B gilt bei Flachdächern zudem eine GH max. von 4,20 m. Bei Errichtung eines Staffeldachgeschosses mit Flachdach gilt eine GH₂ max. von 7,20 m.

Teilgebiet WA 2:

Für das Teilgebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Dadurch wird ein Übergangsbereich zwischen der lockeren, eingeschossigen Bebauung der Teilgebiete WA 1A und WA 1B sowie der dichteren, bis zu dreigeschossigen Bebauung im Teilgebiet WA 3 geschaffen.

Die TH max. beträgt 7,00 m und die FH / GH max. 11,00 m (7,00 m für Flachdächer). Bei Errichtung eines Staffeldachgeschosses mit Flachdach gilt eine GH₂ max. von 10,00 m.

Teilgebiet WA 3:

Für das Teilgebiet WA 3 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, welche über dem Orientierungswert der BauNVO liegt. Diese Überschreitung ist erforderlich, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern samt den erforderlichen Stellplatz- und Zufahrtsflächen in der vorliegenden Hanglage zu ermöglichen und somit dem Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen nachzukommen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind dadurch nicht beeinträchtigt. Die GFZ beträgt 1,0 und die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt.

Die TH max. beträgt 9,00 m und die FH / GH max. 13,00 m (10,00 m für Flachdächer). Bei Errichtung eines Staffeldachgeschosses mit Flachdach gilt eine GH₂ max. von 13,00 m.

Staffeldachgeschosse:

Um sicherzustellen, dass bei der Umsetzung von Staffeldachgeschossen (über die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinausgehende Geschosse (kein Vollgeschoss)) keine erdrückenden, durchgehenden Wandflächen entstehen, müssen Staffeldachgeschosse durchgehende Rücksprünge gegenüber dem darunterliegenden Geschoss aufweisen. So ist ein Rücksprung auf der Südseite / Talseite von mindestens 2,00 m sowie auf einer weiteren Seite von min. 1,00 m aufzuweisen.

Baugrenzen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind weit gefasst, um eine optimale Nutzung der Grundstücke und einen großen Gestaltungsfreiraum zu erlauben.

10.3 Bauweise, Wohneinheiten

Durch Vorgaben zur Bauweise, den geplanten Grundstücksgrößen und der Stellplatzverpflichtung entsteht in den Teilgebieten WA 1A, WA 1B und WA 2 eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zum angrenzenden Siedlungsbereich, während durch möglichst wenig Einschränkungen im Teilgebiet WA 3 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht und somit dem Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen im ländlichen Bereich nachgekommen wird.

Teilgebiete WA 1A, WA 1B und WA 2: abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge bei Hauptgebäuden auf 25,00 m begrenzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Somit soll sichergestellt werden, dass eine kleinteilige, aufgelockerte und an den angrenzenden Bestand orientierte Bebauungsstruktur entsteht.

Teilgebiet WA 3: offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Damit wird die Entstehung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Wohneinheiten:

Um ein vertretbares Maß an Übereinstimmung mit der angrenzenden Bebauung zu erreichen und um die Zahl des Einwohnerzuwachses steuern zu können, ist in den Teilgebieten WA 1A, WA 1B und WA 2 die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal drei begrenzt. Dadurch wird eine Struktur erreicht, die städtebauliche Spannungen durch Übernutzung von einzelnen Grundstücken (Verkehr) vermeidet.

10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzgebote und -bindungen sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung der Pflanzgebote und Pflanzbindungen dient der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets sowie der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durch die geplante bauliche Entwicklung sind insbesondere Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in Form von Flächenversiegelung, Verlust von Vegetationsstrukturen sowie nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, diese Auswirkungen zu mindern und die ökologischen Funktionen innerhalb des Plangebiets langfristig zu sichern.

Die Pflanzgebote gewährleisten eine strukturreiche Begrünung privater und öffentlicher Flächen. Insbesondere die Pflanzung von standortgerechten, heimischen bzw. klimaangepassten Bäumen und Sträuchern fördert die biologische Vielfalt, verbessert das Mikroklima (z. B. durch Verschattung und Verdunstung) und trägt zur Rückhaltung sowie Versickerung von Niederschlagswasser bei. Gleichzeitig wird die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Wohnumfelds sowie des öffentlichen Raums gestärkt.

Die randlichen Eingrünungen dienen darüber hinaus der Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft und der Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen. Sie leisten einen Beitrag zur Gliederung des Siedlungsraums sowie zur Vernetzung von Lebensräumen.

Die Pflanzbindungen sichern den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und ökologisch wertvoller Biotope. Dadurch bleiben bereits vorhandene Funktionen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Artenschutz dauerhaft erhalten.

Insgesamt tragen die festgesetzten Maßnahmen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei und unterstützen die Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen übernehmen ökologische, wasserwirtschaftliche sowie gestalterische Funktionen innerhalb des Plangebiets.

Die Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und unterstützen den natürlichen Wasserhaushalt. Die als Grünachse und Heckenbiotop festgesetzten Bereiche fördern die Vernetzung von Lebensräumen und tragen zur Stärkung der Biodiversität bei.

Die Spielplatzflächen erfüllen eine wichtige soziale Funktion für Kinder und Jugendliche und werden in das grünräumliche Gesamtkonzept integriert. Die Verkehrsgrünflächen dienen der Gliederung und gestalterischen Einbindung der Verkehrsflächen und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Sicherung eines städtebaulich geordneten und gestalterisch harmonischen Erscheinungsbilds des Plangebiets.

Durch die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen wird einerseits eine ortstypische und ruhige Dachlandschaft insbesondere im Teilgebiet WA 1A gewährleistet, während in den übrigen Teilgebieten ein größerer gestalterischer Spielraum eingeräumt wird. Dadurch wird sowohl eine gestalterische Vielfalt als auch eine Einbindung in das bestehende Siedlungsbild ermöglicht.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung zielen darauf ab, störende visuelle Wirkungen durch stark glänzende, reflektierende oder grelle Materialien und Farben zu vermeiden. Auf diese Weise wird ein insgesamt zurückhaltendes und aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild des Baugebiets sichergestellt.

Die Regelungen zu aneinandergebauten Gebäuden gewährleisten eine gestalterische Einheit bei Doppelhäusern und Hausgruppen und verhindern ein uneinheitliches Erscheinungsbild innerhalb zusammenhängender Baukörper.

Die Zulässigkeit von Quer- und Zwerchgiebeln in begrenztem Umfang schafft zusätzliche architektonische Gestaltungsmöglichkeiten, ohne die grundsätzliche Dachstruktur und das geordnete Gesamtbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Insgesamt tragen die örtlichen Bauvorschriften dazu bei, die städtebauliche Qualität des Plangebiets langfristig zu sichern und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Einheit und individueller Ausformung zu ermöglichen.

11.2 Gestaltung der Baugrundstücke

Die Festsetzung dient der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Baugrundstücken und der Vermeidung großflächig versiegelter oder gestalterisch minderwertiger Freiflächen. Dadurch werden sowohl das Mikroklima als auch die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Plangebiet verbessert.

11.3 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung der Gemeinde ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2 geeignete Stellplätze erhöht. Um den Stellplatznachweis führen zu können und erforderliche Bodenversiegelung zu minimieren, kann der Stauraum vor Garagen und Carports angerechnet werden, wenn der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stirnwand bzw. Einfahrtsseite mindestens 5,50 m beträgt.

11.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets sind Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Diese dienen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der harmonischen Einfügung der Baugrundstücke in die vorhandene Topographie und das Ortsbild. Durch die weitgehende Angleichung an das

Straßenniveau und die Vorgaben zur Ausbildung von Geländeübergängen werden unverhältnismäßige Höhenunterschiede und nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden. Die Begrenzung und gestalterische Ausformung von Stützmauern, insbesondere durch Höhenbeschränkungen, Rücksprünge und Begrünung, trägt zur Vermeidung dominanter Baukörper und zur landschaftsgerechten Einbindung bei. Gleichzeitig wird durch Ausnahmeregelungen den Anforderungen schwieriger topographischer Verhältnisse Rechnung getragen, während Abstandsregelungen und Verweise auf einschlägige Vorschriften die Verträglichkeit mit dem öffentlichen Raum sowie die Einhaltung nachbar- und bauordnungsrechtlicher Belange sicherstellen.

12. Städtebauliche Kenndaten

12.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,81 ha	61,9 %
Verkehrsfläche	ca.	0,59 ha	20,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,52 ha	17,7 %
Geltungsbereich	ca.	2,92 ha	100,0 %

12.2 Einwohnerdichte

Anzahl der Grundstücke	36
bis 399 m ²	5
400 - 449 m ²	4
450 - 499 m ²	9
500 - 549 m ²	4
550 - 599 m ²	9
ab 600 m ²	5
Grundstücksgrößen von... bis...	ca. 86 m ² - ca. 798 m ²
Durchschnittl. Grundstücksgröße	ca. 502 m ²
Anzahl der Gebäude	34 Geb.
Wohneinheiten (WE)	59 WE
1,5 WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte	47 WE
4,0 WE pro Mehrfamilienhaus	12 WE
Einwohnerzuwachs (EW) (2,5 EW / WE)	148 EW
Nettowohndichte	82 EW/ha
Bruttowohndichte	51 EW/ha

Reutlingen, den 21.05.2026

Sonnenbühl, den 21.05.2026

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

Michael Schmidt
Bürgermeister