

Begründung

Bebauungsplan „Kapfäcker“

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Mörsingen, 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
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 - 7.4 Geruchsimmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 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, Baugrenzen
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Flächen für Carports, Garagen, und Nebenanlagen
 - 10.5 Grünordnerische Festsetzungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Einfriedungen
 - 11.3 Niederspannungsfreileitungen
 - 11.4 Stellplatzverpflichtung
 - 11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
12. Flächenbilanz

Umweltbericht, Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 19.09.2025 / 15.01.2026 – als gesonderter Teil der Begründung

Anlage: - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom 19.09.2025

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Zwiefalten liegt im Landkreis Reutlingen und besteht aus acht Ortsteilen. Zwiefalten hat insgesamt ca. 2.300 Einwohner (Stand 2024, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich des Kernortes Zwiefalten im Ortsteil Mörsingen.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Schon seit Ende der 1980er Jahre legt die Gemeinde Zwiefalten verstärkt Augenmerk auf die Innenentwicklung. In allen Teilgemeinden wurden in den letzten 20 Jahren Dorfentwicklungskonzepte erstellt, die auch durch das Programm „Entwicklung ländlicher Raum“ gefördert wurden. Beinahe alle Möglichkeiten der Nachverdichtung sind ausgeschöpft. Heute sind freie Baulücken in Privatbesitz und die Eigentümer nicht verkaufsbereit. Hinzu kommt die topografische Lage, die erhebliche Schwierigkeiten in der räumlichen Expansion hervorruft. Die Möglichkeiten sind beinahe gänzlich erschöpft.

Mit dem Bebauungsplan „Kapfäcker“ möchte die Gemeinde Zwiefalten sechs Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser schaffen, um den Eigenbedarf des Ortsteils Mörsingen zu decken. Der räumliche Geltungsbereich liegt zentral in Mörsingen und ist weitgehend von bestehender Bebauung umgeben.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Kapfäcker“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

Im Bereich des Teilgebiets MDW 1 wird er als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB setzt er im Teilgebiet MDW 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest.

Im Bereich des Teilgebiets MDW 2 wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB bestimmt.

Die Erschließung des gesamten Plangebiets ist über eine Anbindung an die Straße „Mörsingen“ gesichert.

Im Rahmen des Verfahrens ist 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.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfäcker“ erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 01.06.2016. Sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgten vom 10.06.2016 bis 11.07.2016.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 26.07.2017. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgten vom 11.08.2017 bis 11.09.2017.

Im Jahr 2017 wurde eine Überführung in das Verfahren nach § 13b BauGB diskutiert, aber nicht weiterverfolgt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans fand am 15.10.2025 in öffentlicher Sitzung der erste erneute Entwurfsbeschluss statt. Die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB fand vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 statt

Im Rahmen des Verfahrens wurde von Seiten des Landratsamtes auf aktive Tierhaltungen in der Umgebung des Plangebiets und einen daraus resultierenden möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt hingewiesen.

Die Gemeinde hat daraufhin den notwendigen Umfang der Geruchsimmissionsprognose mit dem Landratsamt abgestimmt und die Immissionen der Tierhaltungen in Mörsingen gutachterlich prüfen lassen. Bei der Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen war die inzwischen aufgegebenen Pferdehaltung auf Flst. 36 ausschlaggebend.

Im Ergebnis wurden unter Berücksichtigung der damals vorhandenen Pferdehaltung für den Großteil des Teilgebiets MDW 1 Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 10 % und 14 % der Jahresstunden ermittelt. In diesem Bereich ist somit der Immissionswert für Dorfgebiete (max. 15 %) eingehalten, welcher ebenfalls für dörfliche Wohngebiete angenommen werden kann, sofern die Geruchsimmissionen von Tierhaltungsanlagen stammen. Da sich in der Nähe des Plangebietes keine weiteren Tierhaltungen befinden, ist nach Aufgabe der Pferdehaltung mit einer deutlichen Verbesserung der Immissionswerte zu rechnen. Die zulässigen Schwellenwerte werden nun definitiv eingehalten.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Zwiefalten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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.
- Durch die 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

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Zwiefalten als Kleinzentrum aus und ordnet die Gemeinde dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zu. Zudem liegt Zwiefalten an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen).

Das Plangebiet ist im Regionalplan vollständig als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.



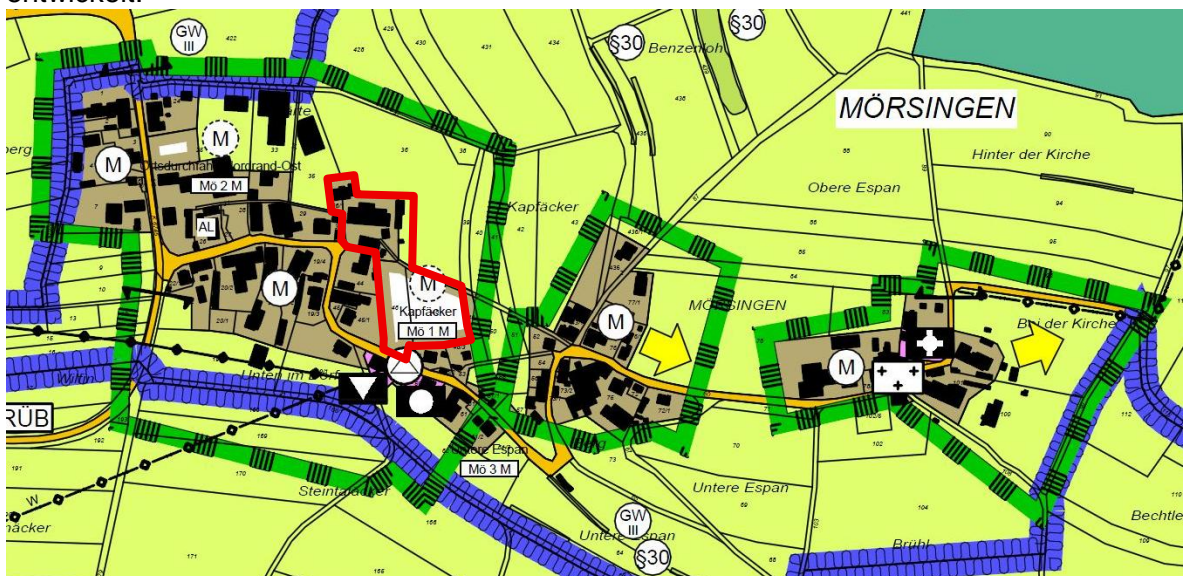
Auszug 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb, Raumnutzungskarte 18.05.2021

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten (rechtswirksam seit 26.06.1989 / 19. Änderung rechtswirksam seit 11.04.2024).

Die bestehenden Siedlungsflächen von Zwiefalten-Mörsingen sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Auch für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche aus. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Zwiefalten-Hayingen-Pfronstetten, rechtswirksam seit 11.04.2024

5.2 Angrenzende Bebauungspläne

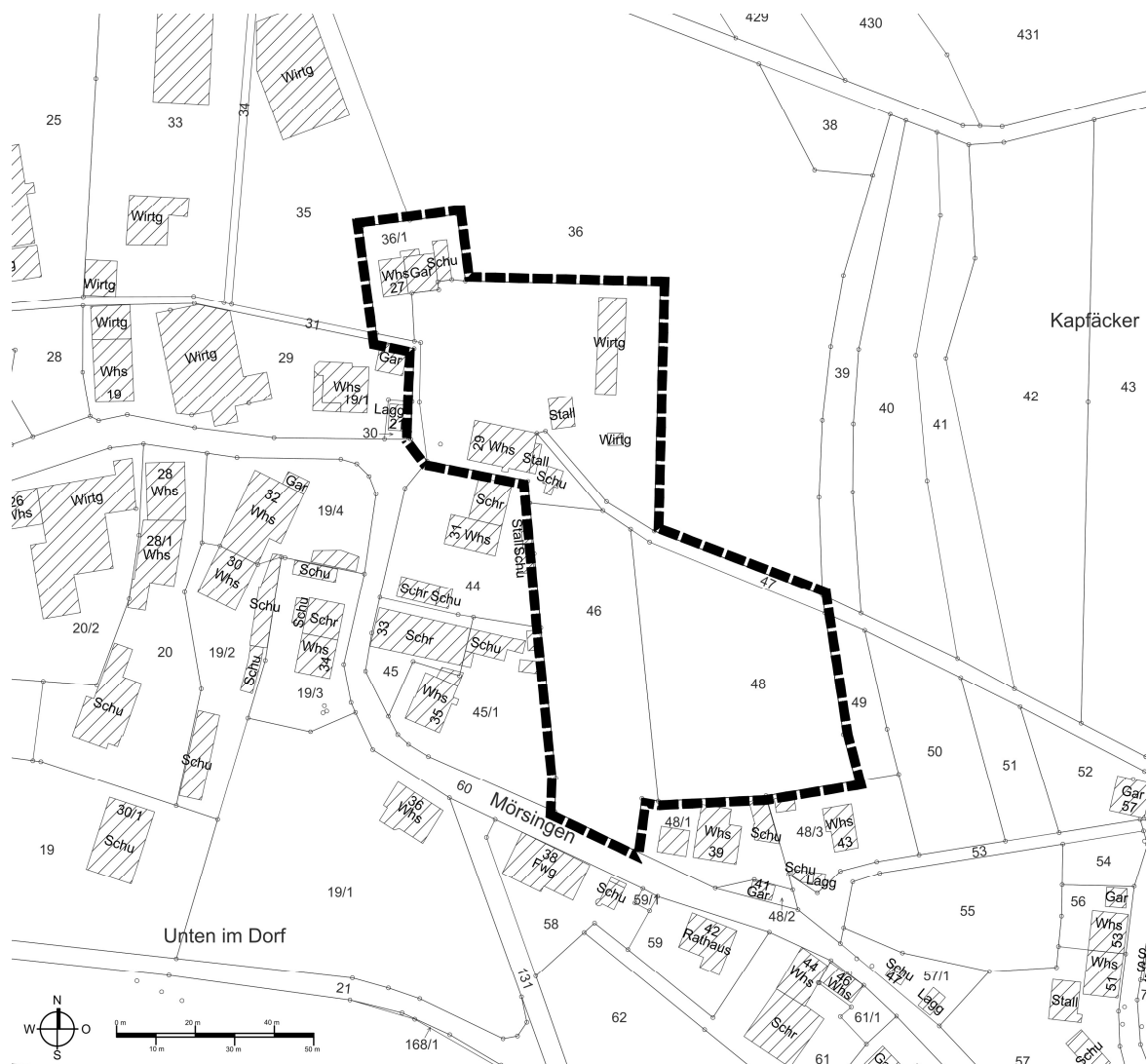
In Zwiefalten-Mörsingen bestehen keine weiteren Bebauungspläne.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich zentral in Zwiefalten-Mörsingen und umfasst die Flurstücke Nr. 31 (teilweise), 36 (teilweise), 36/1, 46, 47 (teilweise) und 48. Der Geltungsbereich beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,88 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungsmitte von Mörsingen. Der Süden des Plangebiets wird als Wiesenfläche genutzt, im Norden befinden sich mehrere Gebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Im Süden begrenzt die Straße „Mörsingen“ sowie die bestehende Wohnbebauung das Plangebiet, östlich und nördlich grenzen Wiesenflächen und Gärten an. Westlich befinden sich Wohngebäude und Landwirtschaftsgebäude. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und fällt im südlichen Teilbereich in Richtung Westen um ca. 12 m ab. Im nördlichen Teilbereich fällt es in Richtung Westen um ca. 7 m ab. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnnutzungen sowie ehemalige Hofstellen geprägt.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigelegt. Im Zuge der Umweltprüfung wurden 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 im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen herangezogen.

7.2 Artenschutz

Eine Potenzialabschätzung „Artenschutz“ wurde erstellt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

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 „Kapfäcker“ 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 29.740 Ökopunkte (ÖP).

Für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich ein Wertverlust von 43.070 ÖP. Durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Wertzuwachs von 77.560 ÖP.

Insgesamt ergibt sich somit ein **Gesamtwertzuwachs von 4.750 ÖP**.

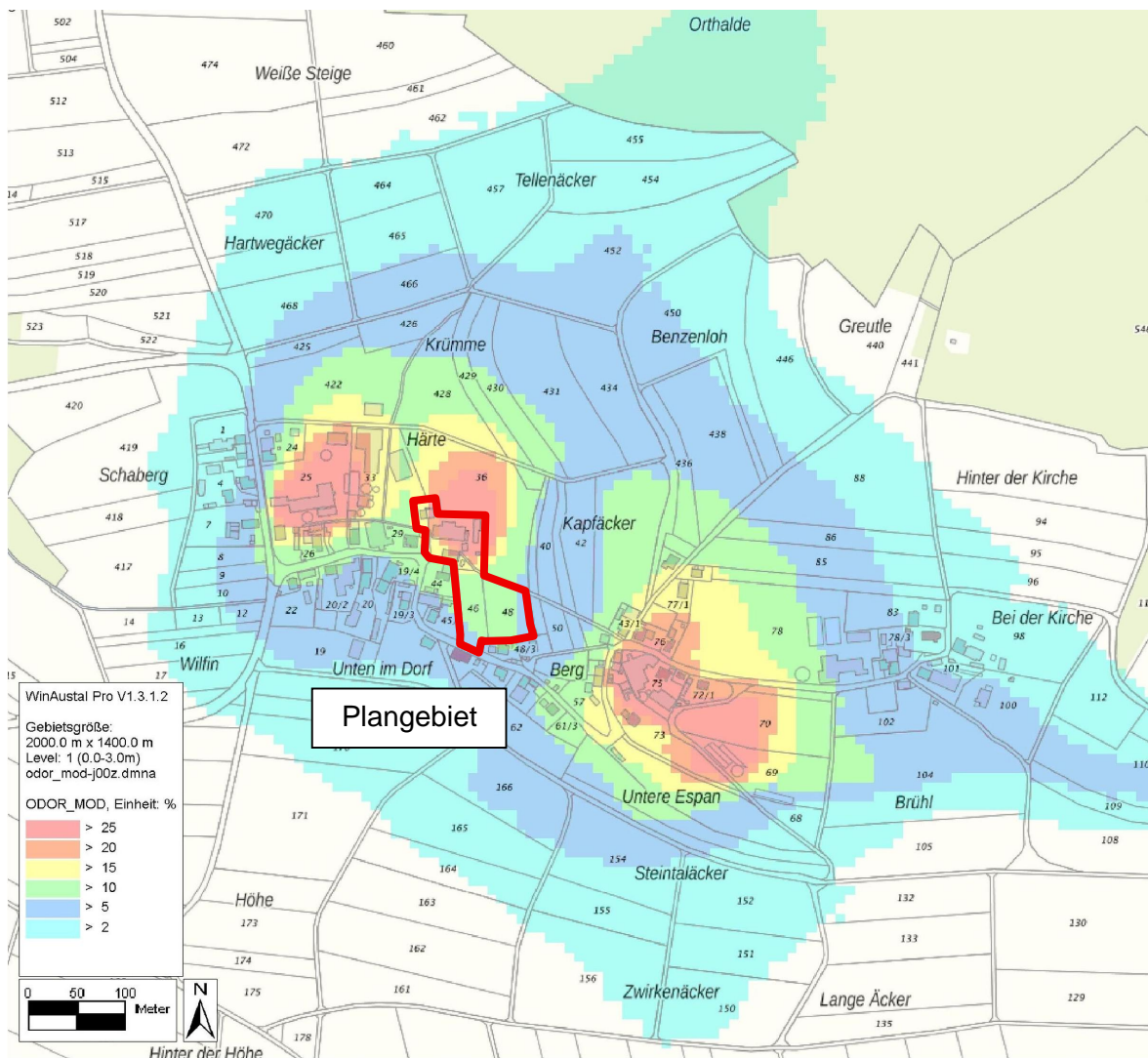
Dieser Überschuss verbleibt im Ökokonto der Gemeinde Zwiefalten.

7.4 Geruchsmissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Betrieben und Tierhaltungen wurde eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Dieser zufolge ist zu erwarten, dass ausgehend von den umliegenden, bestehenden bzw. genehmigten landwirtschaftlichen Betrieben und Tierhaltungen erhöhte Geruchsmissionen auf das Bebauungsplangebiet einwirken, wie sie in einem dörflichen Gebiet typisch sind.

Im Rahmen der Untersuchung wurden für den Großteil des Teilgebiets MDW 1 Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 10 % und 14 % der Jahresstunden ermittelt. Damit wird der Immissionswert für Dorfgebiete (max. 15%), welcher ebenfalls für dörfliche Wohngebiete angenommen werden kann, eingehalten.

Da in der Zwischenzeit die Pferdehaltung am nächstgelegenen Emissionsort (innerhalb des Teilgebietes MDW 2) aufgegeben wurde und sich keiner der übrigen drei Geruchsemissionsorte in Mörsingen in der Nähe des Plangebietes befindet (siehe nachfolgende Abbildung), ist mit einer deutlichen Verbesserung der Immissionswerte zu rechnen. Die zulässigen Schwellenwerte werden nun definitiv eingehalten.



Zwiefalten-Mörsingen, Geruchswahrnehmungshäufigkeit in Prozent der Jahresstunden (vor Aufgabe der Pferdehaltung), GEU - Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Mörsingen“.

Im Teilgebiet MDW 1 werden die einzelnen Bauplätze über eine Stichstraße mit Wendepflanzung erschlossen. Diese Form der Erschließung ist flächensparend und berücksichtigt die Geländeverhältnisse bestmöglich. Ein Fußweg verbindet die Erschließungsstraße mit einem bestehenden Weg, der entlang der im Norden des Teilgebiets MDW 1 verläuft.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Zwiefalter Teilort Mörsingen ist sehr ländlich geprägt. Es herrscht eine traditionelle Mischung aus Landwirtschaft (Neben- und Haupterwerb) und Wohnbebauung vor.

Der Strukturwandel trägt dazu bei, dass zwischenzeitlich die Wohnnutzung in Teilbereichen überwiegt, nichts desto trotz handelt es sich bei dem neu geplanten kleinen Baugebiet nicht um ein klassisches Einfamilienhausgebiet auf der grünen Wiese, sondern um eine Wohnbebauung, die in den dörflichen Gesamtcharakter integriert werden soll. Das bedeutet aber auch, dass die landwirtschaftliche Nutzung ein akzeptierter Baustein ist und deren typische Emissionen im Sinne eines dörflichen Wohngebiets zumutbar sind.

Im südlichen Teilgebiet MDW 1 soll die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen und sich in die Umgebung einfügen. Neben Wohnbebauung ist auch eine im dörflichen Wohngebiet zulässige gewerbliche Nutzung zulässig. Auch die Gestaltung der baulichen Anlagen ist so geregelt, dass diese mit der angrenzenden Bebauung verträglich ist.

Im nördlichen Teil des Plangebiets (Teilgebiet MDW 2) bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen. Die entsprechende Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB bestimmt. Hiermit werden die Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich gegenüber der bisherigen Situation nicht verändert. Der vorhandene landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb soll sich am Standort im Rahmen der Zulässigkeit in einem dörflichen Wohngebiet weiter entwickeln können.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal in Mörsingen ist ausreichend dimensioniert. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans abwirtschaftbaren Regenwasserzisternen auf den jeweiligen Grundstücken zugeführt. Die Abwirtschaftung erfolgt über den Mischwasserkanal. Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse werden die Zisternen mit einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal versehen.

Auf Grund der Bodeneigenschaften (Karstgebiet) und der Hanglage des Plangebietes wären bei einer Versickerung des Niederschlagswassers unkontrollierte Sickervorgänge und negative Auswirkungen auf die hangabwärts liegenden Gebäude zu erwarten, weshalb hierauf verzichtet wird.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

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

9.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Das Teilgebiet MDW 2 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes. Hier werden lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen (siehe 10.1). Die baurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich für diesen Teilbereich nach § 34 BauGB aus der Umgebungsbebauung.

Für den Bereich des MDW 1 werden im qualifizierten Teil des Bebauungsplans Festsetzungen wie folgt getroffen:

10.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird insgesamt ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO ausgewiesen, wie dies dem vorhandenen Gebietscharakter der Umgebung entspricht. Dieser Charakter soll auch in den Flächen aufrechterhalten werden, für die durch den Bebauungsplan zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Dem historischen Charakter des Ortsteils Mörsingen sowie seiner Nutzungsstruktur und Funktion entsprechend sind innerhalb der dörflichen Wohngebiete MDW 1 und MDW 2 Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, welche gemäß § 5a (2) BauNVO allgemein zulässig sind, fügen sich nicht in den beabsichtigten Charakter des Plangebiets ein und sind daher ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen (nur Teilgebiet MDW 1)

Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des Teilgebiets MDW 1 durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Um den aufgelockerten Charakter der angrenzenden Bebauung fortzusetzen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese ist für die vorgesehenen Nutzungen angemessen.

Es werden eine maximale Traufhöhe von 4,70 m sowie eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass die neuen Gebäude sich in die Umgebung einfügen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss kann dabei auf Grund der Hanglage entweder im Untergeschoss oder im Dachraum realisiert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

10.3 Bauweise (nur Teilgebiet MDW 1)

Innerhalb des Teilgebiets MDW 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung.

10.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (nur Teilgebiet MDW 1)

Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Um eine ausreichende Begrünung des Plangebietes sicherzustellen, sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordne-

ter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen (nur Teilgebiet MDW 1)

Innerhalb des Plangebiets sind Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Diese sind als naturnahe öffentliche Grünflächen auszubilden. Innerhalb der Grünflächen sind zudem insgesamt zwei Laubbäume zu pflanzen.

Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung der Bebauung in das Ortsbild auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen.

Die Festsetzungen von Grünflächen und zu Baumpflanzungen gewährleisten in Verbindung mit den Vorgaben zur Gartengestaltung und Einfriedungen eine Durchgrünung des Plangebiets. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Vorgaben zur Durchgrünung des Wohngebiets und der Ausschluss reiner Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) tragen zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei.

11. Örtliche Bauvorschriften

Das Teilgebiet MDW 2 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes. Die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften ergeben sich nach Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Für den Bereich des MDW 1 werden im qualifizierten Teil des Bebauungsplans Örtliche Bauvorschriften wie folgt getroffen:

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Damit sich die neuen Gebäude in das Ortsbild Mörsingens integrieren, sind innerhalb des Teilgebiets MDW 1 nur versetzte Pultdächer (Dachneigung 20° bis 45°) sowie Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°) zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten orientieren sich ebenfalls an der Umgebung.

Weitergehend ist aus gestalterischen Gründen die Farbgebung der Dachflächen und Fassaden so begrenzt, dass diese sich in die Umgebung einfügen.

11.2 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Aus diesem Grund sind Zäune, mit Ausnahme von Holzzäunen bis 1,00 m Höhe, grundsätzlich zu begrünen.

11.3 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen innerhalb des Teilgebiet MDW 1 ausgeschlossen.

11.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebiets im Ländlichen Raum ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Abweichend von § 37 (1) LBO richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Wohnungsgröße. So ist je Wohneinheit mit einer Größe von bis zu 70 m² ein Stellplatz herzustellen und je Wohneinheit mit einer Größe über 70 m² sind 2 Stellplätze herzustellen. Aufgrund der gegebenen Grundstücksgröße sind die Stellplätze auf dem ei-

genen Grundstück herzustellen. 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.

11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Topografie des Plangebiets wurden Vorschriften zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. So werden übermäßige Geländeunterschiede zwischen angrenzenden Grundstücken vermieden.

12. Flächenbilanz

Dörfliches Wohngebiet	ca. 0,78 ha	89,5 %
Verkehrsfläche	ca. 0,09 ha	8,9 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	1,6 %
Gesamt	ca. 0,88 ha	100,0 %

Geplante Anzahl der neuen Baugrundstücke (in MDW 1)

6

600 m ² - 649 m ²	3
650 m ² - 749 m ²	2
750 m ² - 849 m ²	0
ab 850 m ²	1

Grundstücksgrößen von... bis...

ca. 610 m² - ca. 855 m²

Durchschnittliche Grundstücksgröße
(nur Teilgebiet MDW 1)

ca. 675 m²

Geplante Anzahl der Gebäude

6 Geb.

Wohneinheiten (WE)

1,5 WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte

9 WE

Einwohnerzuwachs (EW)

(2,5 EW / WE)

23 EW

Nettowohndichte (Nettobauland) nur MDW 1

57 EW/ha

- gesamt (MDW 1 + MDW 2)

30 EW/ha

Bruttowohndichte

(nur Bereich des qualifizierten Bebauungsplans)

48 EW/ha

- gesamter Geltungsbereich

26 EW/ha

Reutlingen, den 11.02.2026

Zwiefalten, den 11.02.2026

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

Alexandra Hepp
Bürgermeisterin