

# Gemeinde Mutlangen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kalkofen- West"

### Begründung zum Bebauungsplan

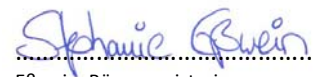
Anerkannt:  
Ellwangen, 18.09.2018



Ebert, Vorhabensträger

 **Brenner+Ebert**  
GmbH

Anerkannt:  
Mutlangen, 18.09.2018



Eßwein, Bürgermeisterin

**Mutlangen**  
GEMEINDE  MIT WEITBLICK.

Gefertigt: Ellwangen, 27.02.2018 / 18.09.2018

Projekt: MU1701 / 393782  
Bearbeiter/in: IH



**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE) .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Angaben zur Gemeinde Mutlangen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials .....</b>	<b>3</b>
2.1. Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	6
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	6
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale .....	7
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven .....	7
<b>3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen .....</b>	<b>8</b>
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	8
3.2. Regionalplan .....	9
3.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
3.4. Bebauungspläne (BPL) .....	10
3.5. Schutzgebiete .....	13
<b>4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes .....</b>	<b>13</b>
4.1. Lage im Raum .....	13
4.2. Geltungsbereich.....	13
4.3. Nutzungen im Plangebiet .....	13
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets .....	14
4.5. Geologie.....	14
4.6. Altlasten.....	14
4.7. Grund- und Oberflächenwasser .....	14
4.7.1. Grundwasser.....	14
4.7.2. Oberflächenwasser.....	14
4.8. Erschließung .....	15
4.9. Ver- und Entsorgung.....	15
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	15
<b>5. Städtebauliche Planung und Gestaltung.....</b>	<b>16</b>
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	16
5.2. Immissionsschutz.....	19
5.3. Erschließung .....	19
5.4. Ver- und Entsorgung.....	20
5.4.1. Wasserversorgung.....	20
5.4.2. Stromversorgung .....	20
5.4.3. Telekommunikation.....	20
5.4.4. Entsorgung.....	20

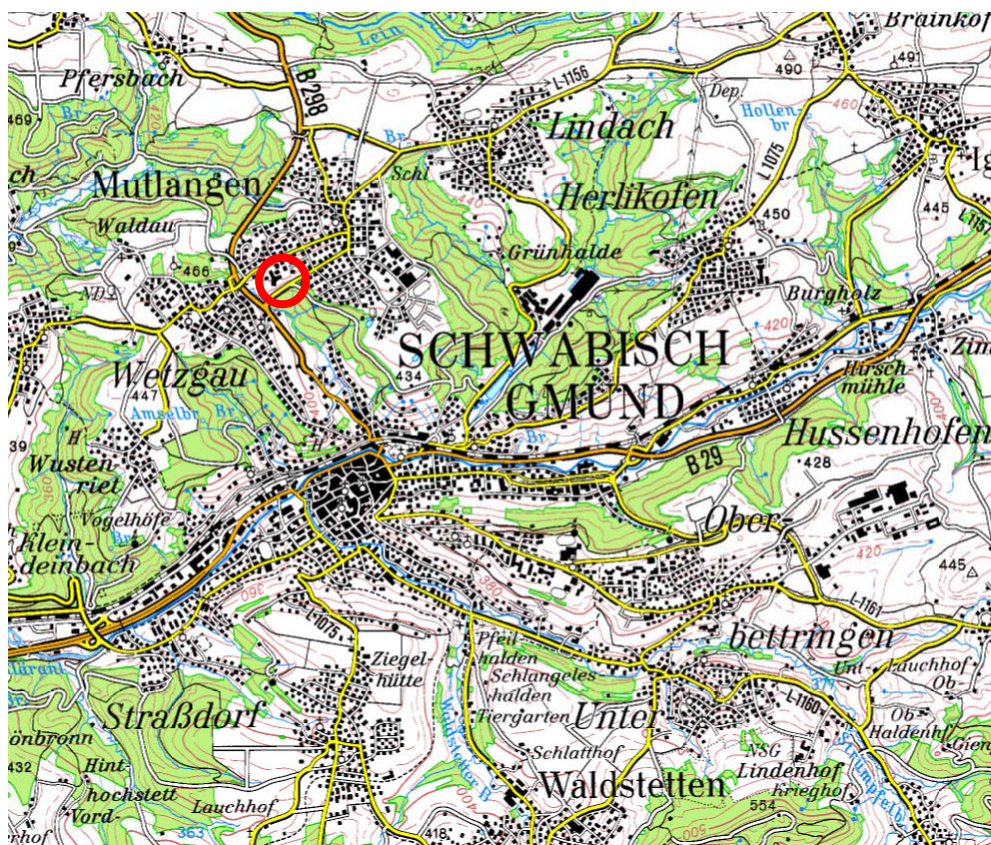
5.5. Grün- und Freiraumkonzept .....	20
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	21
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	21
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	21
6.3. Bauweise.....	22
6.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
6.5. Nebenanlagen.....	22
6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports.....	22
6.5.2. Sonstige Nebenanlagen .....	22
6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	23
6.7. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage .....	23
6.8. Verkehrsfläche .....	23
6.9. Private Grünfläche –Zweckbestimmung Eingrünung- .....	23
6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	24
6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	24
6.10.2. Pflanzgebot .....	24
6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	24
6.12. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	25
<b>7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes</b> .....	<b>25</b>
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen .....	25
7.1.1. Dachform, Dachneigung .....	25
7.1.2. Dachdeckung .....	25
7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen .....	25
7.3. Einfriedungen und Stützmauern.....	26
7.4. Stellplätze und Garagen.....	26
7.5. Regenwasserrückhaltung .....	26
7.6. Ordnungswidrigkeiten .....	26
<b>8. Hinweise</b> .....	<b>26</b>
<b>9. Umweltbelange</b> .....	<b>27</b>
<b>10. Abwägung</b> .....	<b>27</b>
<b>11. Flächenbilanz</b> .....	<b>28</b>

## **ANHANG**

Anhang 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anhang 2: Abschätzung der Umweltbelange

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



### 1. ANGABEN ZUR GEMEINDE MUTLANGEN

Die Gemeinde Mutlangen ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald im Ostalbkreis. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an Durlangen, im Osten und Süden an die Stadt Schwäbisch Gmünd und im Westen an Alfdorf im Rems-Murr-Kreis.

Zur Gemeinde Mutlangen gehört außer dem Hauptort Mutlangen noch der Teilort Pfersbach, die Gemeinde zählt derzeit rund 6.681 Einwohner (Stand 2016, Stat. Landesamt BW). Das Gemeindegebiet liegt zwischen dem Welzheimer Wald und dem Vorland der östlichen Schwäbischen Alb auf über dem Remstal.

### 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

#### 2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald ist am südwestlichen Rand von Mutlangen eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Hier soll eine Möglichkeit zur Eigenentwicklung für den Hauptort der Gemeinde Mutlangen geschaffen und der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

Vor allem auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum in nächster Nähe zur Stauferklinik sollen an dieser Stelle drei Gebäude mit insgesamt maximal 42

Wohneinheiten entstehen. Die Wohnungen umfassen Wohnflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis ca. 130 m<sup>2</sup>; es entstehen 1,5-Zimmerappartements, 2-, 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen. Somit kann dem Wohnbedarf aller Bevölkerungsgruppen entsprochen werden. Die kleineren Wohnungen berücksichtigen insbesondere den Bedarf an Wohnraum von Mitarbeitern und Angestellten des anliegenden Klinikums, der momentan nicht in ausreichendem Umfang vorhanden ist.

Das geplante Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um eine unbebaute Fläche mit einer Größe von ca. 0,6 ha.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. In Ergänzung dazu wurde am 09. März 2017 die BauGB-Novelle 2017 vom Bundestag beschlossen. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wird darin unter anderem die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befristet zugelassen. Das neue Baugesetzbuch ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Der geplante Bebauungsplan „Kalkofen-West“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB) aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet wird
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird

Mit diesem Bebauungsplanverfahren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Das Vorhaben basiert auf der Planung der Brenner und Ebert GmbH aus Ellwangen. Das Vorhaben wurde am 18.07.2017 dem Gemeinderat vorgestellt, dabei wurde die geplante bauliche Nutzung mit Geschosswohnungsbau begrüßt und Detailanregungen gegeben. Der Aufstellungsbeschluss für den BPL „Kalkofen-West“ ist am 19.09.2017 erfolgt.

In der Sitzung am 17.10.2017 wurde das geplante Vorhaben vom Gemeinderat diskutiert und seine Umsetzung in der vorgestellten Weise empfohlen. Am 14.11.2017 erfolgte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde dieser Beschluss aufgehoben und ein neuer Entwurf ausgearbeitet. Die Änderungen basieren auf dem Ergebnis der Schlichtung zwischen der Bürgerinitiative „Kein Hochhaus in Mutlangen“ und dem Bauinvestor Fa. Brenner & Ebert bzw. des Gemeinderates der Gemeinde Mutlangen.

Um das nötige Planungsrecht für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorhabenträger ist die Brenner und Ebert GmbH.

In Anwendung von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) verpflichtet. Dieser wird zum Durchführungsvertrag erstellt.

Das mögliche Nutzungsspektrum wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich festgesetzt, im Bebauungsplanverfahren erfolgt **eine** Plan-darstellung (zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens (Gebäudekubatur, Anordnung der einzelnen Anlagen) werden in der Begründung ein Lageplan und Ansichten eingefügt unter Ziffer 5.1 „Planerisches Leitbild und Zielsetzung“.

## **2.2. Begründung des Bedarfes**

Durch die Nähe zum Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd, einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie des wachsenden Angebots an Infrastruktureinrichtungen -insbesondere bei Handel und Bildung- hat Mutlangen eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung und ist für junge Familien sehr beliebt. Dies drückt sich in der hohen Nachfrage nach Eigentum, insbesondere im Einfamilienhaussegment aber auch nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau zur Miete oder zur Eigentumsbildung aus. Die aktuelle Liste (Stand Februar 2017) der Bauplatzbewerber für Mutlangen umfasst 330 Interessenten, davon kommen 142 aus Mutlangen.

Eine detaillierte Bedarfsberechnung ist in den Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mutlangen erfolgt.

**Hier wurde ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von 11,13 ha bis zum Jahr 2030 ermittelt.**

In den Unterlagen ist auch das Ergebnis der Abfrage zur Verfügbarkeit der innerörtlichen Flächen sowie eine Darstellung realistisch verfügbaren Flächenreserven enthalten.

Zur kurzfristigen Realisierung eines Bauvorhabens zur Schaffung von Wohnraum möchte die Gemeinde Mutlangen einem Bauträger die Nutzung seines Grundstückes durch das o.g. Verfahren ermöglichen.

Hierbei handelte es sich um eine Erweiterungsfläche am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes mit einer Fläche von ca. 0,6 ha.

### **2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials**

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 für die Gemeinde Mutlangen mit dem Teilort Pfersbach erhoben und 2014 sowie 2017 fortgeschrieben.

Auf Basis dieser Daten wurden 2015-2017 im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung die Flächenpotentiale und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Mutlangen weiter untersucht.

In Mutlangen besteht ein relativ großes Potential an Flächen im Innenbereich, das es nicht nur durch den Druck des Flächensparens zu nutzen gilt. Dies ist insbesondere der vielerorts bis weit in die 80er Jahre durchgeführten Grundstückspolitik geschuldet, in der neu erschlossene Baugrundstücke von den Vorbesitzern für nachfolgende Generationen zurückbehalten wurden. Die Bereitschaft zum Verkauf bzw. zur Eigennutzung ist oft nur in geringfügigem Maß vorhanden. Grundsätzlich sollen unter Zugrundelegung der raumordnerischen Vorgaben neue Bauflächen vorrangig im Hauptort der Gemeinde ausgewiesen werden.

Eine detaillierte Aufstellung/Beschreibung der Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung/Verfügbarkeit ist in den Unterlagen der generellen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald für die Gemeinde Mutlangen enthalten (derzeit im Verfahren).

Die Innenentwicklung, die in den letzten Jahren für die Siedlungsentwicklung immer mehr an Bedeutung gewonnen hat, soll grundsätzlich den Schwerpunkt der Entwicklung bilden und in Zukunft verstärkt zum Tragen kommen. Aufgrund der Ergebnisse der Flächenpotenzialuntersuchung kann jedoch der derzeitige Bedarf und die hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht allein im Innenbereich realisiert werden. Um in angemessenem Umfang Bauland zur Verfügung zu stellen, sind daher auch Außenbereichsflächen zu entwickeln. Nachdem die Gemeinde derzeit die Nachfrage an Bauplätzen nicht decken kann, droht eine Abwanderung von Bauwilligen in die Umgebung, was unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur-Einrichtungen kontraproduktiv wäre und auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungs- und Regionalplanes zuwiderlaufen würde. Die Attraktivität der Gemeinde für Bauwillige und insbesondere für die nachwachsenden Generationen ist zu erhalten. Auf die Ausweisung von attraktiven Baulandflächen ist die Gemeinde dringend angewiesen, um den jungen Familien, insbesondere aus Mutlangen, Baumöglichkeiten anzubieten und damit eben auch die bestehenden Infrastruktur - Einrichtungen zu sichern.

#### **2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale**

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Mutlangen konsequent beachtet.

In den letzten sieben Jahren konnten im Ortsinnenbereich durch Nachverdichtung und Schließung von Baulücken bereits mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

Insgesamt konnten trotz der Erstellung vieler Einfamilienhäuser in Neubaugebieten (ca. 67 Stück mit 84 Wohneinheiten) 108 Wohneinheiten im Innenbereich (das

sind ca. ca. 55 % aller genehmigten Wohneinheiten) realisiert werden. Damit wird deutlich, dass in der Gemeinde auch bisher schon die Mobilisierung bestehender Bauflächenpotenziale thematisiert und umgesetzt werden konnte. Diese Zielsetzung soll grundsätzlich in gleicher Weise weiterverfolgt werden.

Im Rahmen der generellen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die teilweise schon vorhandene Flächenpotenzialanalyse fortgeführt. Dabei wurden Leerstände, Baulücken, Brach- und Nachverdichtungsflächen erfasst. Die Eigentümer der Flächen wurden ermittelt und mit einem Schreiben auf die Thematik der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angesprochen. Ziel war es einerseits die Eigentümer zu einer Nutzung zu motivieren und andererseits um eine Abschätzung über diejenigen Flächen zu erhalten, die in den nächsten 10 Jahren einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

Dabei stellen die 10 Jahre einen realistischen Zeitraum dar, in dem die betroffenen Grundstückseigentümer in der Regel eine möglichst konkrete Abschätzung machen können. Eine detaillierte Auflistung ist in den Unterlagen zur FNP-Fortschreibung enthalten.

Zur Aktivierung bestehender Bauflächenpotenziale wird dabei die Strategie verfolgt, neue Bauflächen eher zurückhaltend und in kleineren Bauabschnitten mit maximal ca. 4 ha in verbindliche Bauleitpläne überzuführen, um die Voraussetzungen zur Bebauung von Restflächen im Bestand grundsätzlich zu verbessern. Allerdings ist die Bereitschaft zur Verfügungstellung von Baulücken bei den privaten Grundstückseigentümern sehr schlecht. Nur ca. 10 Bauplätze mit insgesamt ca. 0,95 ha stehen hier zur Verfügung. Der Schwerpunkt der Innenentwicklung muss daher auf die innerörtlichen Potenzialflächen gelegt werden, da auch die Nachverdichtungsflächen (ca. 1,13 ha) von den Grundstückseigentümern meist als zusätzlicher Hausgarten genutzt werden. Die Gemeinde möchte auf den innerörtlichen Potenzialflächen Neuordnungsmaßnahmen durchführen, doch auch hier ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer begrenzt und oft können die Flächen aufgrund der fehlenden Schlüsselgrundstücke nicht entwickelt werden. Als weitere Strategie zur Aktivierung sollen für diese Flächen Entwicklungskonzepte erstellt werden, um die Möglichkeiten einer baulichen Nutzung / Umnutzung oder einer Nachverdichtung planerisch vorzubereiten und Interesse an einer Zurverfügungstellung von Bauland zu wecken.

### **2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotenziale**

Eine detaillierte Aufstellung/Beschreibung der Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung/Verfügbarkeit ist in den Unterlagen der generellen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald für die Gemeinde Mutlangen enthalten (derzeit im Verfahren).

### **2.3.3. Flächenpotenziale Außenreserven**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht nur noch im Planbereich „Kalkofen-West“ eine mögliche Erweiterung für Wohnbauflächen im Hauptort vor, die anderen Planungsflächen wurden bereits umgesetzt bzw. entsprechende Bebauungspläne rechtskräftig. Entsprechend ist in den Unterlagen der generellen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald für die Gemeinde Mutlangen nur noch diese Fläche als Außenreserve enthalten.



### **3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)**

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Kalkofen-West“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

##### **Plansatz 3.1.9 LEP**

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Bei einer aktuellen Nachfrage im Rahmen der generellen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

Von Seiten der Gemeinde wurden in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umgesetzt, soweit eine Flächenverfügbarkeit gegeben war (siehe auch Kapitel 2), um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Arrondierung.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sieht nur noch im Planbereich eine mögliche Erweiterung für Wohnbauflächen im Hauptort vor, die anderen Planungsflächen wurden bereits umgesetzt bzw. entsprechende Bebauungspläne rechtskräftig.

Im Rahmen der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt, darin wird angeführt, dass möglicherweise an mehreren Stellen der sogenannte Mutlanger Sandstein aus der steilen Böschung zur heutigen Gmünder Straße gewonnen wurde. Folglich sind durch den vergangenen Abbau die dortigen umgelagerten Böden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen als gering zu bewerten.

##### **Plansatz 5.3.2 LEP**

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche „Kalkofen-West“ liegt am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Mutlangen.

Nach der geologischen Karte GK 25 steht im Plangebiet der Untere Jura (Lias), Psilonotenton- und Angulatenton-Formation an.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung wird in der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (LEL Schwäbisch Gmünd 2010) keine Einstufung vorgenommen. Dies resultiert vermutlich aus der geringen Flächengröße und der schlechten Zugänglichkeit.

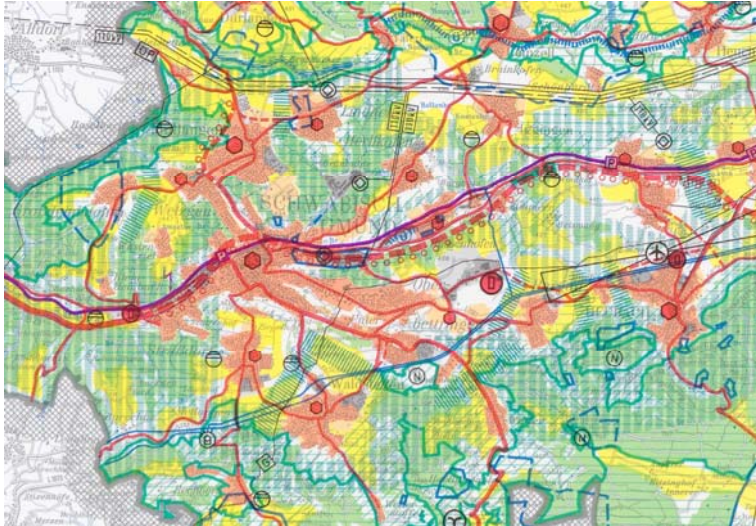
Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von einem Nebenerwerbs-

landwirt extensiv (zweimalige Mahd im Jahr) bewirtschaftet. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Der landwirtschaftliche Betrieb ist auf die Flächen nicht zwingend angewiesen.

### 3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche festgelegt.

#### Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



### 3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

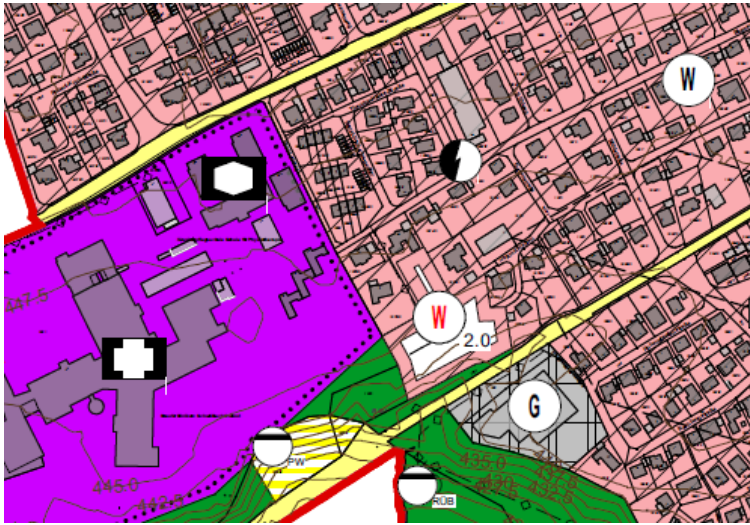
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 – 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald ist der Vorhabenbereich als geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Kalkofen“ mit 0,6 ha dargestellt.

Im Rahmen der laufenden Teilfortschreibung des FNP 2030 wurden die Darstellungen aus dem rechtskräftigen FNP in diesem Bereich übernommen.

#### Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

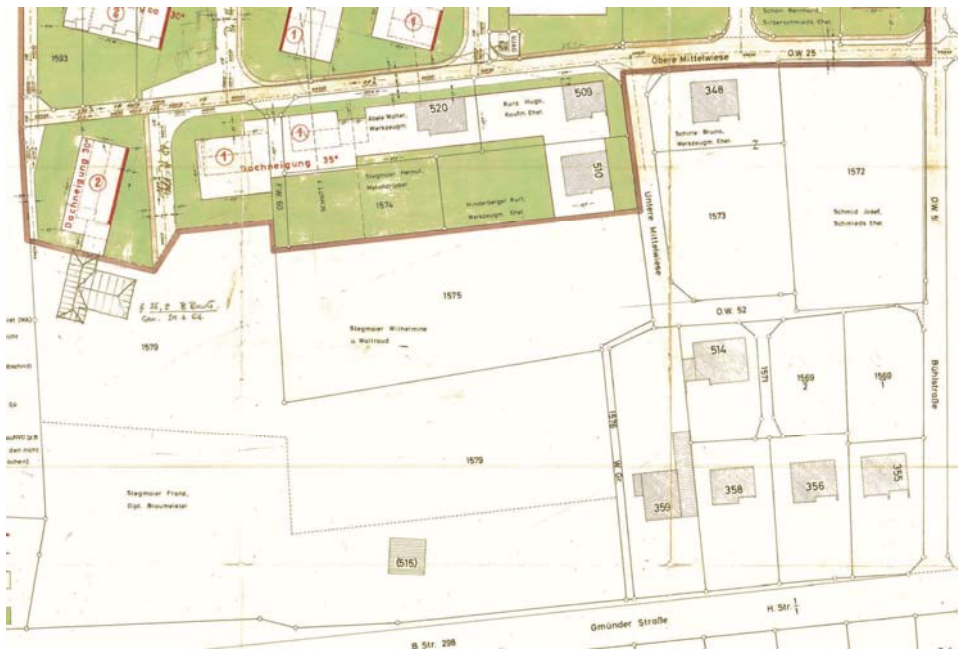


Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2030 (derzeit im Verfahren)

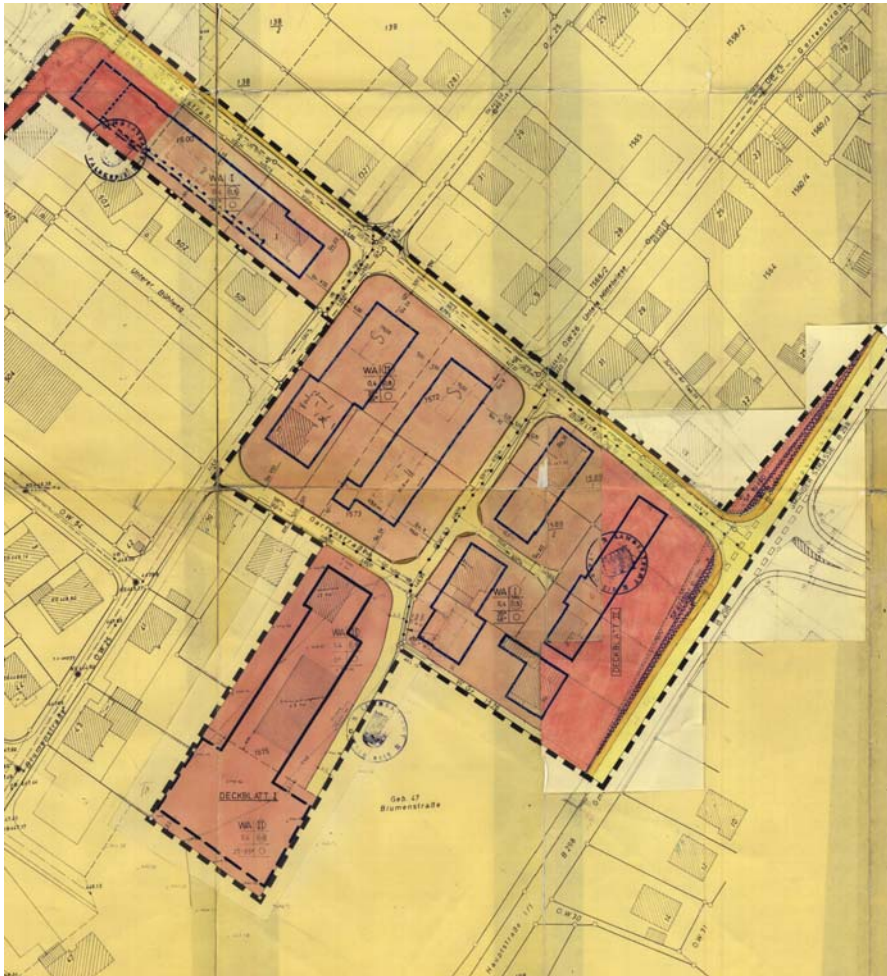


**3.4. Bebauungspläne (BPL)**

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bühl“ (gen. 06.07.1972)



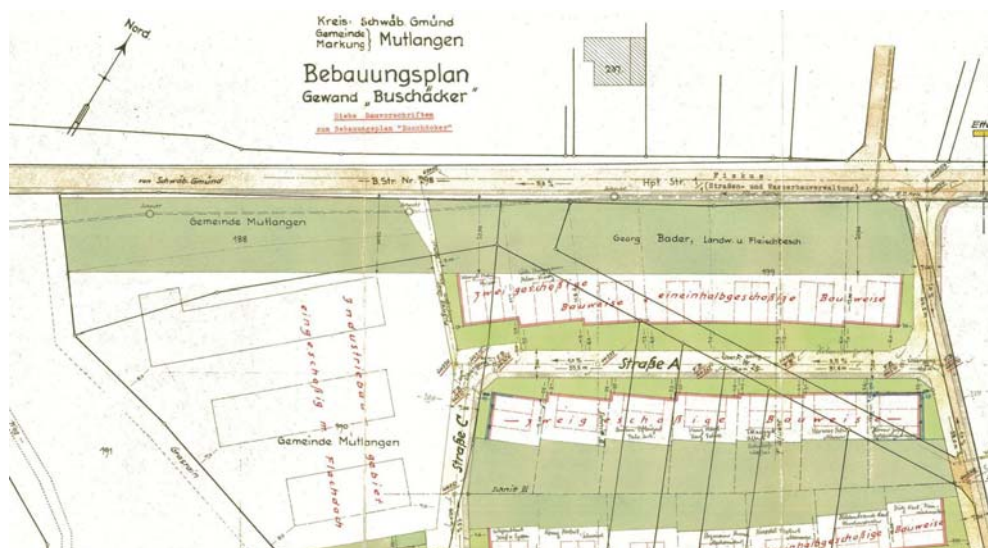
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bühl- und Gartenstraße“  
(gen. 26.10.1978)



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kalkofen“ (gen. 30.07.1996)



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Buschäcker“ (gen. 29.07.1955)



### **3.5. Schutzgebiete**

Ausgewiesene Schutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

## **4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES**

### **4.1. Lage im Raum**

Das Gemeindegebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Schurwald und Welzheimer Wald.

Die Gemeinde Mutlangen (Kleinzentrum) liegt gemäß Landesentwicklungsplan nördlich der Entwicklungsachse (Schorndorf -) Schwäbisch Gmünd – Aalen - Bopfingen (-Nördlingen) nördlich des Mittelzentrums Schwäbisch Gmünd in der Randzone um den Verdichtungsraum und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Mutlangen zwischen der Stauferklinik und der Gmünder Straße auf einem leicht nach Südosten geneigten Hang.

### **4.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,6 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstück 1579 sowie eine Teilfläche der Flurstücke 1577 (Wegegrundstück) und 202 (Gmünder Straße).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 1581 (Stauferklinik), 1578, 1577 (Wegegrundstück) und 202 (Gmünder Straße),

im Norden durch die Flurstücke 1579/8, 1579/6, 1579/5, 1579/4, 1579/3, 1579/1 und 1575/1,

im Osten durch die Flurstücke 1579/6, 1579/5, 1579/4, 1579/3, 1577 (Wegegrundstück) und 202 (Gmünder Straße),

im Süden durch die Flurstücke 1577 (Wegegrundstück) und 202 (Gmünder Straße).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 27.02.2018/18.09.2018) begrenzt.

Die Flurstücke 1577 und 202 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mutlangen, das Flurstück 1579 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **4.3. Nutzungen im Plangebiet**

Die Flächen werden bisher teilweise landwirtschaftlich als Grünland genutzt, zum Teil handelt es sich um Schotterflächen und Ruderalflur. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein dichter Gehölzbestand (Baumhecke) auf einer nach Süden ausgerichteten Böschung vorhanden.

Auf den betroffenen Flurstücken sind bestehende Leitungen entlang der Gmünder Straße, aus Richtung Stauferklinik und in Verlängerung der Blumenstraße vorhan-

den, für diese sind entsprechende Grunddienstbarkeiten vorhanden.  
Ein Teil der Gmünder Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen, da hier für die Erstellung von Besucherparkplätzen Änderungen an der Fahrbahn sowie am Gehweg erforderlich werden.

#### **4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

Östlich und nördlich des Plangebietes grenzt bestehende Wohnbebauung mit Gärten an, im Nordwesten die Stauferklinik mit eingrünenden Gehölzstrukturen. Im Süden liegt die Gmünder Straße und danach ein bestehendes Gewerbegrundstück. Westlich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken (unterirdische Behälter) vorhanden, das für die Ableitung/Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers mit genutzt werden kann.

#### **4.5. Geologie**

Nach der geologischen Karte GK 25 steht im Plangebiet der Untere Jura (Lias), Psilonotenton- und Angulatenton-Formation an. Im Bereich der Planungsflächen ist kein Geotop eingetragen.

Nach der Bodenkarte 50 stehen im Gebiet pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Braunerde-Pelosole und pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Pelosol-Braunerden an.

Auf Basis der BK 50 stuft das Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe die Wertigkeit der einzelnen Bodenfunktionen wie folgt ein:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	(AKIWAS)	gering bis mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	(FIPU)	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	(NATBOD)	mittel

Im Bodengutachten von SUG (2017) wird angeführt, dass möglicherweise an mehreren Stellen der sogenannte Mutlanger Sandstein aus der steilen Böschung zur heutigen Gmünder Straße gewonnen wurde. Folglich sind durch den vergangenen Abbau die dortigen umgelagerten Böden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen als gering zu bewerten.

#### **4.6. Altlasten**

Altlasten oder Altstandorte sind für den Vorhabenbereich nicht bekannt.

#### **4.7. Grund- und Oberflächenwasser**

##### **4.7.1. Grundwasser**

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Planungsfläche befindet sich im Bereich der hydrogeologischer Einheit des Mittel- und Unterjura (GWG).

##### **4.7.2. Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **4.8. Erschließung**

Bisher erfolgt die Erschließung der Fläche über die Straße „Am Kalkofen“.

#### **4.9. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Kalkofen“ vorhanden. Auch im Planungsgebiet selbst verlaufen entlang der Gmünder Straße ein Fernmeldekabel und am westlichen Rand Kanäle für Regen- und Schmutzwasser. Ein MW-Kanal kommt von Norden von der Blumenstraße, ein MW- und ein RW-Kanal aus Westen vom Krankenhaus (privater Kanal). Westlich des Planungsgebietes ist auch eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung des Klinikums Schwäbisch Gmünd vorhanden sowie verschiedene Datenleitungen (Nachrichtenkabel der Netcom BW/ 20 kV-Leitung (außer Betrieb) der EnBW ODR mit Steuerkabel (in Betrieb)/ Lichtwellenleiter, PEHD-Schläuche der Stadtwerke Gmünd)

Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan und nach aktueller Abfrage liegt das geplante Vorhaben im Bereich einer BOS-Richtfunkverbindung (Feuerwehr). Im Rahmen des Anhörungsverfahrens wird geprüft, in wie fern diese und evt. weitere Richtfunkstrecken betroffen sein können bzw. wie diese zu berücksichtigen sind.

Dies gilt auch für den Flugverkehr des Krankenhauses (Hubschrauberlandeplatz).

#### **4.10. Land- und Forstwirtschaft**

Im Hinblick auf die westlich angrenzenden Gehölzstrukturen fand ein Ortstermin mit der unteren Forstbehörde des Landratsamtes Ostalbkreis statt.

Dabei wurde vereinbart, dass bis zur Leitungstrasse, welche westlich des Planungsgebietes verläuft, lediglich das Anpflanzen und die Unterhaltung von Sträuchern möglich ist, um die bestehenden Leitungen zu schützen und die dauerhafte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Für die angrenzenden Flächen bis zu einer Entfernung von 30 m ab dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster verpflichtet sich der Eigentümer (LRA Ostalbkreis) zur Einhaltung einer maximalen Wuchshöhe der Bäume.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen wird eine Vereinbarung zwischen dem Landratsamt Ostalbkreis und dem Vorhabenträger abgeschlossen.



## 5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

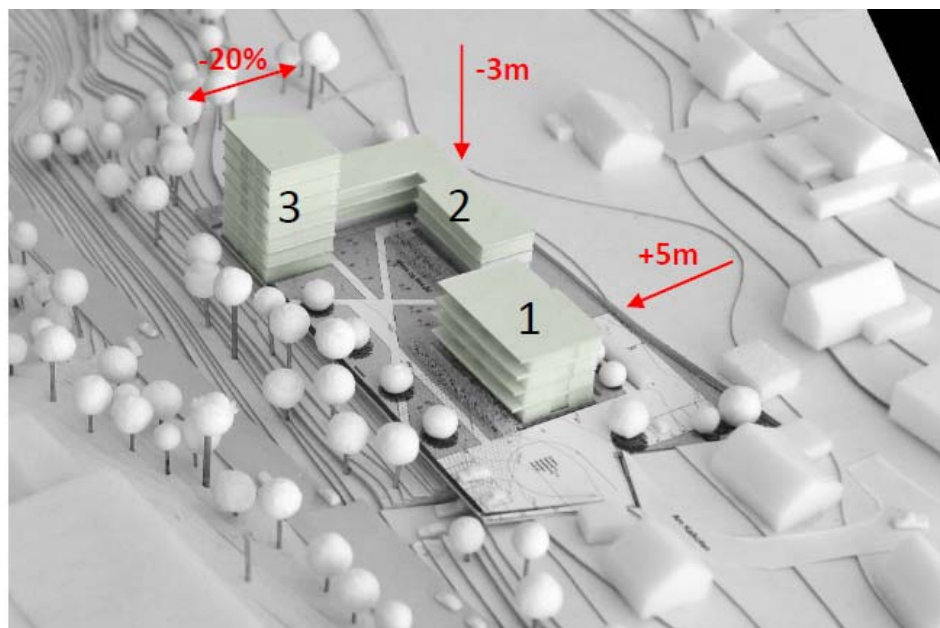
### 5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Ziel der Bebauung ist die Schaffung von Wohnraum unter der Maßgabe einer für die Umgebungsbebauung verträglichen Gestaltung. Aus diesem Grund wurden im Verlauf der Vorplanung zahlreiche Diskussionen und Abstimmungsgespräche mit der Verwaltung, der Baurechtsbehörde und dem Gemeinderat geführt und entsprechende Anpassungen/Optimierungen der Planung wie beispielsweise das Abrücken der geplanten Gebäude von anliegenden Grundstücksgrenzen oder die Reduzierung der Geschossigkeit vorgenommen.

Erste Planung des Vorhabenträgers (Stand Juli 2017)



Zweite Planung des Vorhabenträgers (Stand Oktober 2017)



Von der ersten zur zweiten Planung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Haus 1: Der Abstand zu den Nachbargebäuden wurde um 5,5 m vergrößert.
- Haus 2: Die Geschossigkeit wurde um ein Geschoss reduziert (auf 3-geschossig).
- Haus 3: Das Volumen des Turms wurde um 20% reduziert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf vom 14.11.2017 wurden zahlreiche Stellungnahme abgegeben. Gleichzeitig wurde ein Bürgerbegehren bei der Gemeinde Mutlangen eingereicht. Von Seiten der Gemeinde wurden Schlichtungsgespräche zwischen den Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative „Kein Hochhaus in Mutlangen“, der Gemeindeverwaltung, dem Investor und aller Gemeinderatsfraktionen organisiert. Diese fanden am 09.01.2018 und am 16.01.2018 statt.

Daraufhin wurde ein neuer Bebauungsplan-Entwurf erstellt, dieser beinhaltet folgende Einigungsergebnisse :

- Entfall der über die Straße "Am Kalkofen" erreichbaren Besucherparkplätze auf dem Gelände. Dafür werden an der Gmünder Straße, direkt neben der Tiefgarageneinfahrt 10 Besucherparkplätze erstellt.  
-> Verkehr in der Straße "Am Kalkofen" wird deutlich reduziert.
- Die Gebäude erhalten die Adresse "Gmünder Straße Nr. XX". Die Haupteinschließung erfolgt durch die Tiefgarage über die Gmünder Straße.  
-> Zusätzliche Reduzierung des Verkehrs für die Straße "Am Kalkofen"
- Jeder Wohnung ist mindestens ein Parkplatz zugeordnet (bei größeren Wohnungen zwei), der zusammen mit der Wohnung gekauft werden muss.  
-> Künftige Bewohner tragen zu keiner Verschärfung der Parksituation bei.
- Die Baukörper der Gebäude 1 und 2 werden gedreht  
-> Entfall des Laubenganggebäudes im Norden (Gebäude 2)  
-> Durchlässigkeit zur Nachbarbebauung wird deutlich erhöht.  
-> Verschattung wird deutlich reduziert.  
-> Der begrünte Innenhof ist nun nach Norden zur angrenzenden Bebauung orientiert.
- Die Gebäudehöhen der Baukörper wurden gemäß der folgenden Darstellung in den Plänen reduziert.
- Die Bebauungsdichte wurde reduziert.  
-> Die Anzahl der Wohnungen wurde von 46 auf nun max. 42 reduziert.  
-> Die Gebäude 1 und 2 sind nun 3-geschossig +Dachgeschoss (welches max. 75% der Grundfläche sein darf, beim Nordöstlichen Gebäude min. 8 Meter von der Bestandsbebauung abgerückt)  
-> Das Gebäude 3 (der frühere Wohnturm) wurde von 7 auf 5 Geschosse+ Dachgeschoss (ebenfalls max. 75 %) reduziert.
- Der Baufortschritt bis zur Fertigstellung des Rohbaus soll ausschließlich über die Gmünder Straße erfolgen.
- Der Investor wird versuchen, eine Baustraße über das Grundstück des Stauferklinikums herzustellen.

Derzeitige Planung des Vorhabenträgers (Stand Februar 2018)



Die derzeitige Planung des Vorhabenträgers (Stand Februar 2018), auf deren Grundlage der Bebauungsplan ausgearbeitet wurde, besteht aus folgenden Anlagen:

- Drei Wohngebäude mit insgesamt 42 Wohneinheiten  
3- Vollgeschosse, 15 Wohneinheiten, GH 12,5 m  
3-Vollgeschosse, 14 Wohneinheiten, GH 12,5 m  
5-Vollgeschosse, 13 Wohneinheiten, GH 18,5 m  
Bei allen Wohngebäuden darf zusätzlich ein Dachgeschoss mit max. 75% der darunterliegenden Geschossfläche errichtet werden
- Flachdächer mit extensiver Begrünung eventuell Solarthermie und Photovoltaik
- Ca. 6 oberirdische PKW-Stellplätze mit Zufahrt über die Straße „Am Kalkofen“, Gestaltung mit wasserdurchlässigem Material
- Ca. 10 zusätzliche Besucherstellplätze an der Gmünder Straße
- geräumige Tiefgarage mit ca. 50 PKW-Stellplätzen unterhalb der Gebäude mit Zufahrt Gmünder Straße
- Spielplatz, kleine Privatgärten und gemeinschaftliche Grünanlagen mit Gehölzen
- Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und der Tiefgarage werden dem Regenrückhaltebecken nördlich der Gmünder Straße über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal der Stauferklinik zugeführt
- Häusliche Abwässer werden dem Mischwasserkanal zugeführt
- Energiekonzeption mit Photovoltaik, Sonnenkollektoren und Wärmepumpen
- Nach Möglichkeit sollen einzelne Gehölze erhalten bleiben
- Neupflanzung von Gehölzstrukturen sowie Dachbegrünung

Die geplante Baufläche soll bei der weiteren Planung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Somit kann das o.g. Ziel zur Schaffung von Wohnraum umgesetzt werden und die Ausweisung entspricht den umgebenden Bebauungsplänen sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Für das derzeit geplante Baugebiet wird im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet bei der Entwicklung „Kalkofen-West“ ausgeschöpft und eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

## **5.2. Immissionsschutz**

Im benachbarten Bebauungsplan „Kalkofen“ wurde auf die Lärmimmissionen der B 298 hingewiesen und entsprechende Maßnahmen empfohlen. Aufgrund der im Jahr 2006/2007 erfolgten Verlegung/Bau der Umgehungsstraße (Ortsumfahrung und Nordentlastungsstraße) ist die heutige Gmünder Straße eine Gemeindeverbindungsstraße, von der keine erheblichen Emissionen zu erwarten sind. Zusätzlich liegt das Gebiet (EFH der geplanten baulichen Anlagen) aufgrund der vorhandenen Topographie ca. 9 m über der bestehenden Straße, so dass eine gewisse Abschirmung gegeben ist.

Zum Schutz der umgebenden Bebauung vor zusätzlichen Emissionen (Verkehr) wurde die Erschließung so geplant, dass die Tiefgarage direkt von der Gmünder Straße erreicht werden kann. Hier sind die Anwohnerstellplätze untergebracht und es wird auch die geplante Anlieferung und Entsorgung abgewickelt. Über die Straße „Am Kalkofen“ werden nur ca. 6 Anliegerstellplätze angedient, die auf der Ebene des Erdgeschosses der geplanten Bebauung vorgesehen sind. Weitere 10 Besucherparkplätze sind direkt an der Gmünder Straße geplant.

Südlich der Gmünder Straße ist ein Gewerbebetrieb ansässig. Dieser liegt innerhalb des Bebauungsplans „Buschäcker“. Hier wurde festgelegt, dass nur gewerbliche Betriebsstätten zugelassen werden, die mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes vereinbar sind.

Die neu geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an den vorhandenen Betrieb als bereits bestehende Wohngebäude.

## **5.3. Erschließung**

Das Baugrundstück wird von der Gmünder Straße und der Straße „Am Kalkofen“ erschlossen, wobei die Haupteerschließung über die Tiefgarage von der Gmünder Straße vorgesehen ist (siehe auch Ziffer 5.2).

Der bestehende Gehweg an der Bushaltestelle im Osten soll bis zum geplanten Baugebiet (WA-Fläche) verlängert werden.

Die Zufahrt wird auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut. Der neue Fußweg von der Gmünder Straße zur Wohnanlage, der aus Rampen und Treppen besteht, wird eine Breite von 1,2 m aufweisen. Der Gehweg entlang der Gmünder Straße kann wie im Bestand auf eine Breite von 2,0 m ausgebaut bzw. verlängert werden. Für die Fuß- und Gehwege wird eine ausreichende Beleuchtung vorgesehen.

Im Bereich der Zufahrt/Ausfahrt zur Tiefgarage sind direkt an der Gmünder Straße Besucherparkplätze geplant. Diese dienen auch als Aufstellfläche für Müllbehälter bei Abholung durch Entsorgungsfahrzeuge.

Beim Bau der Besucherstellplätze kann je nach Ausgestaltung auch eine Umgestaltung der bestehenden Fahrbahnränder der Gmünder Straße erforderlich werden.

In Verlängerung der Straße „Am Kalkofen“ wird eine Wendeplatte ausgebildet. Von dieser können die geplanten Anliegerstellplätze und 2 Kurzparkplätze (Lieferverkehr) direkt angebunden werden.

Jedes Gebäude ist auf allen Ebenen mit einem Aufzug ausgestattet, alle Hauszüge sind stufenlos erreichbar.

## **5.4. Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Kalkofen“ erfolgen.

### **5.4.2. Stromversorgung**

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Kalkofen“ erfolgen.

### **5.4.3. Telekommunikation**

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße „Am Kalkofen“ erfolgen.

### **5.4.4. Entsorgung**

Die Neubauflächen werden im modifizierten Mischsystem entwässert, d. h. das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über eine private Retentionseinrichtung in den Regenwasserkanal geleitet, das Straßen- und Hofflächenwasser in den Mischwasserkanal.

Ein Mischwasserkanal befindet sich in der Straße „Am Kalkofen“, ein weiterer MW-Kanal sowie ein RW-Kanal am westlichen Rand des Baugrundstückes. Hier handelt es sich teilweise um private Anlagen des Krankenhauses, diese sind über ein Leitungsrecht gesichert und werden mitgenutzt (Anschluss des Retentionsüberlaufs an RW-Kanal).

Das bestehende und im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht für den Kanal aus der Blumenstraße wird teilweise verändert/neu abgegrenzt, da hier eine Verlegung erforderlich wird. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht orientiert sich am neu verlegten MW-Kanal der Gemeinde (nach Umbau).

## **5.5. Grün- und Freiraumkonzept**

Im südlichen Bereich ist durch eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung bereits eine Einbindung ins Landschaftsbild gegeben. Diese wird soweit möglich erhalten. Für den Bau der Tiefgarage und die geplante Zufahrt müssen Teilbereiche gerodet werden. Die Bereiche, die nicht dauerhaft für die Zufahrt und die Besucherstellplätze benötigt werden, werden wieder bepflanzt.

Eine Bepflanzung findet auch innerhalb der Bauflächen (Laubbaum-Hochstämme und Strauchgruppen) zur Durchgrünung und vor allem auch entlang der Grund-

stücksgrenzen statt, um Abstandsflächen zu den benachbarten Wohnnutzungen und eine neue Einbindung zu schaffen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Ergebnisse siehe Anhang 1).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei der Umsetzung der geplanten Bebauung keine Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes erforderlich sind. Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von immobilen Nestlingen muss die Gehölzrodung und die Entfernung des Brombeergebüschs aber zwingend außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Die in Anlage 2 erfolgte Abschätzung der Umweltbelange hat ergeben, dass unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den Großteil der Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Anlagebedingt sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und eine Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu prognostizieren.

Im Hinblick auf städtebaulichen Belange (Schaffung von Wohnraum, Arrondierung best. Bebauung) und der im FNP bereits dargestellten Baufläche werden die oben beschriebenen Veränderungen/Beeinträchtigungen als hinnehmbar eingeschätzt. Eine entsprechende Bodenversiegelung würde an anderer Stelle nicht weniger Beeinträchtigungen mit sich bringen.

## **6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Für die allgemein zulässigen Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke besteht am Ortsrand kein Bedarf. Sie sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass eine reine Wohnnutzung entstehen wird.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den angrenzenden Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan „Kalkofen-West“ die nach BauNVO maximal vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Diese Festlegung ist im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung sinnvoll. Insgesamt ist auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten. Aus diesem Grund wird auch eine mehrgeschossige Bebauung und eine Überschreitung für eine Tiefgarage zugelassen.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Wohngebiets“ zu Gunsten der privaten Grünflächen beschränkt, um am Rand des Geltungsbereiches einen Übergangsbereich zu schaffen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone festgelegt.

Die Festlegungen zu den zulässigen Dachgeschossen (Flächenbegrenzung mit Zurücksetzen bestimmter Gebäudeseiten) bewirken einen harmonischen Übergang der Gebäudehöhen zur angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung.

### **6.3. Bauweise**

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um die geplanten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

### **6.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im bebauten Bereich werden die Baufenster relativ eng gefasst und an der geplanten Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern orientiert. Die überbaubaren Flächen für die höhergeschossigen Gebäude wurden von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt, so dass ausreichender Abstand in Nord-Süd-Richtung gewährleistet wird, um die Beschattung der bestehenden Gebäude im Norden zu minimieren. Aufgrund der engen Begrenzung kann dies nicht für unterirdische Anlagen gelten (siehe Ziffer 6.5.1).

### **6.5. Nebenanlagen**

#### **6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports**

Um die Lage der baulichen Anlagen zu verdeutlichen wurden konkrete Vorgaben zur Anordnung der Garagen, Carports und Stellplätze für KFZ und Fahrräder festgelegt. Diese können nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den speziell festgelegten Stellplatzfenstern angeordnet werden. Diese werden differenziert nach PKW- und Fahrradstellplätzen.

Zufahrts- und Fußwege sind zur Erschließung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, da hier größere Flächen erforderlich sind für einen entsprechenden Stellplatznachweis.

Um eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch bauliche Anlagen unter Geländeneiveau zu vermeiden, wird ein Mindestabstand und eine Überdeckung festgesetzt.

#### **6.5.2. Sonstige Nebenanlagen**

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen und zur Reduzierung von Versiegelung im Bereich der Gärten in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nicht zulässig, außer in der Fläche für Fahrradstellplätze. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Baugrundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen nicht direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können.

## **6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Da eine offene Bauweise ohne Einschränkungen vorgesehen ist, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Als Obergrenze sind insgesamt 42 Wohneinheiten festgelegt.

## **6.7. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage**

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhe wird im Norden des WA-Gebietes auf drei Vollgeschosse beschränkt. Für die zusätzlich möglichen Dachgeschosse wurde beim Maß der baulichen Nutzung zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung das Zurücksetzen bestimmter Gebäudeseiten festgelegt (siehe Ziffer 6.2).

Im Süden der WA-Fläche werden aufgrund des großen Abstandes zur umgebenden Bebauung fünf Vollgeschosse zugelassen. Durch die bewusste Verdichtung an der weitest möglichen Stelle wird ein verträglicher Übergang mit großen Abständen zur anliegenden Bebauung ermöglicht und gewährleistet. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert. Auch hier wird das Zurücksetzen bestimmter Gebäudeseiten für das Dachgeschoss festgelegt.

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) werden verbindlich vorgegeben, um eine möglichst harmonische Anpassung an die Höhenentwicklung des Geländes zu erreichen bzw. die Auswirkungen durch Verschattung für die Angrenzer zu minimieren.

## **6.8. Verkehrsfläche**

Entlang der Gmünder Straße ist das Anlegen von Besucherstellplätzen vorgesehen. Je nach Ausführung sind auch Anpassungen am vorhandenen Gehweg und der Gmünder Straße erforderlich.

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie Stützbauwerke auf den Verkehrsflächen möglich sein.

## **6.9. Private Grünfläche –Zweckbestimmung Eingrünung-**

Entlang der Gmünder Straße und in Richtung Krankenhausareal sind private Grünflächen ausgewiesen, die zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild dienen. Im Rahmen der Bauarbeiten wird versucht, große Gehölze zu erhalten. Auf dem Großteil der Flächen finden Neupflanzungen statt. Im Übergang des geplanten Wohngebietes zu den bestehenden Baugrundstücken sind private Grünflächen ausgewiesen, um Abstandsflächen und eine optische Trennung zu erreichen. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses oder Leitungsverlegungen durchgeführt werden. Einfriedungen und Stützmauern sind aufgrund der bestehenden Topographie ebenfalls zulässig. Falls aufgrund von Brandschutzvorgaben noch eine Außentreppe erforderlich wird, ist diese und eine entsprechende Aufstellfläche ebenfalls zulässig.

Um einen harmonischen Übergang von der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft zu erreichen wird innerhalb dieser Grünflächen ein Pflanzgebot festgesetzt.



Aufgrund der Vorgaben der Leitungsträger dürfen innerhalb des ausgewiesenen Leitungsrechtes aber keine Bäume gepflanzt werden.

## **6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### 6.10.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

#### 6.10.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Zum Schutz des Gewässers wurde auch eine Vorgabe zu den Dachmaterialien aufgenommen.

### **6.10.2. Pflanzgebot**

#### 6.10.2.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind auf dem Baugrundstück 6 standortgerechte Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme sowie 5 Großsträucher bzw. Strauchgruppen zu pflanzen und zu unterhalten.

#### 6.10.2.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Durch die privaten Grünflächen soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft bzw. zu den bestehenden Baugrundstücken erreicht werden. Daher sind auch hier Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Im Bereich des Leitungsrechtes ist zum Schutz der bestehenden und zu verlegenden Anlagen keine Pflanzung von Bäumen zulässig.

Auch im Hinblick auf eine zusätzliche Verschattung der Nachbargrundstücke werden Bäume innerhalb der flächigen Gehölzpflanzung beschränkt.

## **6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

## **6.12. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bereich der südwestlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) ausgewiesen. Diese dient dem Schutz der bestehenden Leitungen des Krankenhauses (Regenwasser- und Mischwasserkanal) sowie einer Stromleitung der EnBW ODR AG. Weiterhin ist in diesem Bereich ein Mischwasserkanal der Gemeinde Mutlangen vorhanden. Dieser muss aufgrund der geplanten Bebauung verlegt werden. Aus diesem Grund wird am westlichen Rand das Leitungsrecht nach Norden verlängert. Durch eine weitere Verlängerung bis zum Geh-/Fahr- und Leitungsrecht soll ermöglicht werden, dass ein Teil des Schmutzwassers auch im Bereich der Straße „Am Kalkofen“ abgeleitet werden kann.

Im Bereich der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten des Eigentümers des angrenzenden Baugrundstückes im Norden und der Gemeinde Mutlangen aus oben bereits beschriebenen Grund (evt. Verlegung MW-Kanal) ausgewiesen.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

## **7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **7.1.1. Dachform, Dachneigung**

Als Dachform werden aufgrund der vorliegenden Planung nur Flachdächer festgelegt.

#### **7.1.2. Dachdeckung**

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wird eine Dachbegrünung vorgegeben. Auf diese darf nur im Bereich von erforderlichen technischen Anlagen wie beispielsweise Aufzugschächte verzichtet werden. Im Falle von klimafreundlichen Einrichtungen wie thermische Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen kann ebenfalls auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. In diesem Fall müssen aufgrund von Befestigungen andere Dachmaterialien verwendet werden. Dabei ist einer Kiesabdeckung der Vorzug zu geben.

Die Dachbegrünung wird für das oberste Geschoss vorgegeben. Durch die festgelegten Flächenbegrenzungen ergeben sich im darunterliegenden Geschoss Flächen, die als Terrassen genutzt werden.

### **7.2. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um eine Freilegung des Kellergeschosses zu verhindern bzw. verschattende Aufschüttungen, sind Geländemodellierungen nur bis zur gewählten EFH zulässig. Aus Gründen des Nachbarschutzes darf der Geländeausgleich zu Nachbargrund-

stücken nur mit Böschungen mit Neigung von max. 1:1,5 oder Natursteinmauern bis zu 1,5 m Höhe ausgeführt werden.

### **7.3. Einfriedungen und Stützmauern**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben. Aus nachbarschützenden Gründen werden zu privaten Grundstücken keine freistehenden Mauern bzw. geschlossenen Zäune zugelassen und der Bau von Stützmauern nur für den Fall einer Abgrabung zugelassen. Somit erfolgt keine Verschattung bzw. keine hohen „Ansichtswände“ für die Nachbarn.

### **7.4. Stellplätze und Garagen**

Die Erschließungsstraßen sollen nicht mit ruhendem Verkehr belastet werden. So können unübersichtlich Bereiche durch parkende Autos vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund müssen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Für die Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auch entsprechend ausgebildete Fahrradstellplätze vorzusehen.

### **7.5. Regenwasserrückhaltung**

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

### **7.6. Ordnungswidrigkeiten**

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von § 74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO.

## **8. HINWEISE**

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden.

Die Behandlung des Oberbodens.

Angaben des LGRB, bestehendes geotechnisches Gutachten und die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen.

Bestehende Grundwasserverhältnisse.

Pflichten des Eigentümers im Hinblick auf Trinkwasser.

Pflichten des Eigentümers beim Aufstellen von stationären Geräten.

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung.

Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne

Lärmimmissionen vom angrenzenden Klinikum

## **9. UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Im Verlauf des Verfahrens war zur Abwägung der Umweltbelange eine Untersuchung der Schutzgüter nach §1 (6) Nr.7 a bis d Bau GB sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Die Unterlagen liegen der Begründung als separate Anhänge bei. Durch die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen zur Gehölzrodung wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

## **10. ABWÄGUNG**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden Bedenken von Seiten der Anwohner geäußert. Diese betrafen hauptsächlich die Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Baugrundstücke durch die Bebauung und zunehmenden Verkehr sowie für das Landschaftsbild wie auch zu erwartende Beeinträchtigungen für Boden, Tiere und Pflanzen.

Deshalb wurden bereits in Abstimmung mit Verwaltung und Gemeinderat Planänderungen vorgenommen und zusätzliche Untersuchungen und gutachterliche Stellungnahmen betreffend artenschutzrechtlicher Belange und allgemeiner Umweltbelange eingeholt und auf dieser Grundlage (Planung Vorhabenträger Stand Oktober 2017) der Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Die Änderungen wurden unter Ziffer 5.1 dokumentiert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf vom 14.11.2017 wurden zahlreiche Stellungnahme abgegeben. Gleichzeitig wurde ein Bürgerbegehren bei der Gemeinde Mutlangen eingereicht. Von Seiten der Gemeinde wurden Schlichtungsgespräche zwischen den Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative „Kein Hochhaus in Mutlangen“, der Gemeindeverwaltung, dem Investor und aller Gemeinderatsfraktionen organisiert. Diese fanden am 09.01.2018 und am 16.01.2018 statt.

Auf der Grundlage dieser Einigungsergebnisse wurde ein neuer Bebauungsplan-Entwurf erstellt (Änderungen wurden unter Ziffer 5.1 aufgelistet).

Im Rahmen der Entwurfsauslegung wurden die Bedenken der Öffentlichkeit im Hinblick auf eine verdichtete Bebauung und die damit verbundenen Auswirkungen aufrecht erhalten.

Die Gründe, die bei der Ausarbeitung des erneuten Bebauungsplan-Entwurfs zur Beibehaltung der geplanten Bebauung im Rahmen der abgestimmten Änderungen (Schlichtungsgespräch) führten, gelten auch weiterhin.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine erheblichen Bedenken vorgebracht. Bei den Anregungen handelt es sich um Detailanregungen, denen bei der Erstellung des Baugesuchs sowie durch eine vertragliche Vereinbarung und im Rahmen der Ausführung Rechnung getragen wird.

Der Hinweis zu möglichen Lärmimmissionen durch den Rettungsbetrieb des Klinikums von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abt. 4 wurde in den Hinweisen des Textteils aufgenommen.

Ebenfalls zur Klarstellung wurden auf dem Deckblatt des Textteils und des Lageplans bei den verbindlichen Bestandteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften noch der Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.021 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca.	1.061 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche</u>	ca.	<u>924 m<sup>2</sup></u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	6.006 m <sup>2</sup>