

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Erlengasse - Ost“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Allgemeines	4
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	5
1.3	Ziele und Zweck	5
1.4	Bedarf	6
1.5	Flächenverbrauch	6
1.6	Alternativen	7
1.7	Örtliche Planungen	7
1.8	Schutzgebiete	8
1.9	Landwirtschaft	8
1.10	Hochwasser	8
1.11	Angaben zum Plangebiet	9
1.12	Kosten, Finanzierung	10
1.13	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
1.14	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	11
1.15	Emissionen, Lärmschutz	11
1.16	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	11
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
2.3	Bauweise	16
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
2.5	Stellplätze und Garagen	17
2.6	Nebenanlagen	17
2.7	Anzahl der Wohnungen	17
2.8	Verkehrsflächen	17
2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.10	Geh- und Fahrrecht	18
2.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	18
2.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	18
3	Örtliche Bauvorschriften	19
3.1	Äußere Gestaltung	19
3.2	Werbeanlagen	19
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	19
3.4	Außenantennen	20
3.5	Niederspannungsfreileitungen	20
3.6	Stellplatzverpflichtung	20
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	20

Anlagen:

- 1 - Umweltbericht
Planungsbüro Mändle, Aichtal, Stand 24.01.2024
- 2 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro für Visualökologie Widmann, Esslingen, Stand 27.01.2021

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) bzw. nach § 215a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB / § 215a BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB / § 215a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß des zwischenzeitlich zum 01.01.2024 ergänzend eingeführten § 215a BauGB können nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren zu Ende geführt werden. Hiervon wird mit dieser Planung gebraucht gemacht.

Das Verfahren wurde entsprechend vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet und wird vor dem 31.12.2024 abgeschlossen.

Zur vollständigen Berücksichtigung der Umweltbelange wird ergänzend ein ausführlicher Umweltbericht erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Plan ist aufgrund der Anwendung des o.g. Verfahrens von der Pflicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

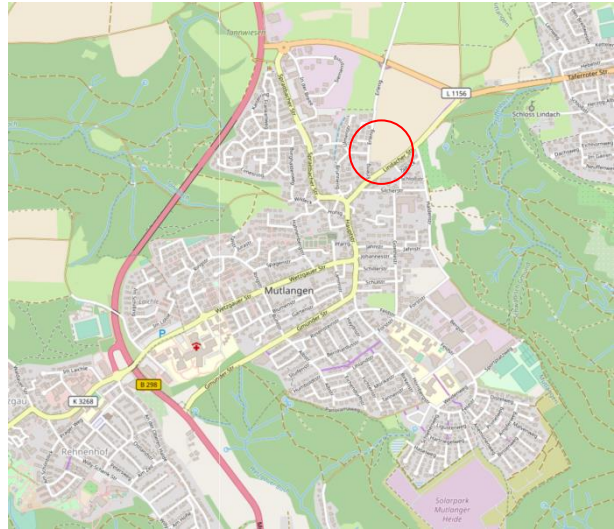
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mutlangen, nördlich der „Lindacher Straße“ und östlich der „Erlengasse“ bzw. des Wohngebietes „Erlenäcker“ aus dem Jahre 1981. Für die südlich angrenzende Wohnbebauung gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die Bebauung westlich der Erlengasse besteht aus klassischen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen.

Die Bebauung östlich der Erlengasse bzw. südlich des Plangebietes aus überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit Sattel- und Flachdächern.

Nördlich und östlich liegt die freie Feldlage mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Die einbezogenen unbebauten Flurstücksteile sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, beachtliche Anpflanzungen sind daher nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 455 auf ca. 454 m ü. NHN um gut einen Höhenmeter ab.



1.3 Ziele und Zweck

Um u. a. aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken den kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage auszuweisen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende und ausgebaute Erlengasse bereits gut erschlossen, die Herstellung von weiteren Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich. Die Baugrundstücke in zweiter Reihe sollen über private Grundstückszufahrten, die Bestandteil des jeweiligen Bauplatzes sind, erschlossen werden.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Nachdem in Mutlangen keine wesentlichen gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig wieder neue Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle Bedarf teilweise gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden bzw. bereits erstellt sind.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB / § 215a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Für Bauplätze in Mutlangen liegen derzeit eine Vielzahl von Anfragen vor, hiervon sind über 50 % von ortsansässigen Interessenten bzw. Familien mit Ortsbezug.

Der stetige Bedarf bzw. eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken ist damit gegeben.

Das Baugebiet sieht insgesamt nur 8 zusätzliche Baugrundstücke vor.

Ein Bedarf an 8 Bauplätzen ist in Mutlangen mit über 6.000 Einwohnern und einer Interessentenliste von mehreren hundert Personen zweifelsfrei gegeben. Insbesondere, da die letzte kommunale Wohngebietsausweisung bereits mehrere Jahre zurück liegt.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

Für die gesamten in diesem Plan zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind deutlich mehr Interessenten vorhanden als Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot um ein vielfaches.

1.5 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dazu gehört auch eine verträgliche und bedarfsorientierte Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten im Außenbereich. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Verwertung von Baulücken bzw. die Umnutzung bestehender Bausubstanz scheiterte trotz gemeindlicher Anstrengungen bisher an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Den weiteren Zielen wird mit diesem Plan nachgekommen, da die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad optimiert und eine für den Ortsteil unter Beachtung der besonderen landschaftlichen und dorfgestalterischen Ansprüche ortsübliche Bebauungen (siehe Gebäudehöhe, Dachformen, etc.) vorsieht.

1.6 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlichen Potenzialen war die Gemeinde Mutlangen in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnte auch durch Zusammenarbeit von privaten Investoren und der Gemeinde viele Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Für die in diesem Baugebiet notwendigen Grundstücke konnte bereits mit den Eigentümern eine Einigung erzielt werden. Daher bietet sich die Ausweisung dieses Baugebietes gemäß der Prioritätenliste zur absehbaren Bereitstellung von Bauflächen an und entspricht somit vollumfänglich den gemeindlichen städtebaulichen Zielen.

Durch die auf dieser Straßenseite bereits vorhandene Wohnbebauung wird eine bestehende Bebauung verlängert und diese in den Ort integriert.

Andere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweisen, liegen nicht vor.

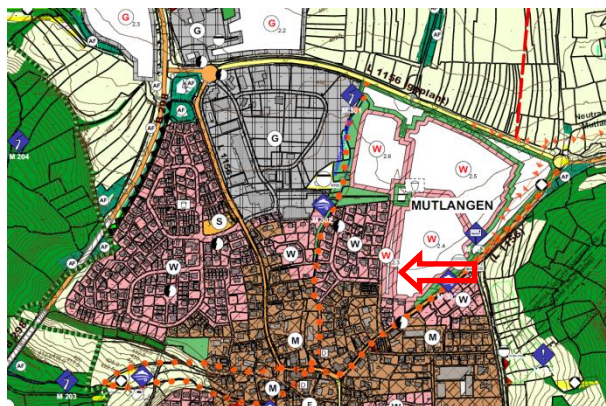
1.7 Örtliche Planungen

1.7.1 Bebauungspläne

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (Nr. 2.3) dargestellt, wodurch der Bebauungsplan aus den Zielen des FNP entwickelt ist.



1.7.3 Regionalplan

Die Gemeinde Mutlangen ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Kleinzentrum eingestuft.

Kleinzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs (Nahbereichs) der Grundversorgung decken können. Diese sollen ausgebaut werden.

Die Gemeinde Mutlangen bildet den Hauptort im Nahbereich, welcher durch die Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach



und Täferrot (Verwaltungsgemeinschaft Schwäbischer Wald) gebildet wird und ist auch Sitz dieser Verwaltungsgemeinschaft.

Kleinzentren außerhalb der Entwicklungsachsen sind als Siedlungsbereiche und Versorgungskerne zur Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft ausgewiesen.

Die Gemeinde Mutlangen verfügt u.a. durch die Bundesstraße 298 und der direkten Nachbarschaft zu Schwäbisch Gmünd über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wird ihrer zugewiesenen Rolle durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vollumfänglich gerecht und ist daher für eine bauliche Entwicklung bestens gerüstet.

Die geplante mäßige Ausweisung der Baugrundstücke für Wohnnutzungen für die aktuelle örtliche Nachfrage entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

1.8 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

1.9 Landwirtschaft

Die hier überplante Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Regionalplan allerdings bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Da bei dieser aktuell ein Grunderwerb nicht in Aussicht steht, ist die aktuelle überplante Fläche alternativlos.

Andere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweist, liegen nicht vor.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsflur I eingestuft. Sie stellt die zweitbeste von fünf Wertstufen dar und umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Somit zählen die Planflächen zu einem besonders gut geeigneten Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung.

Jedoch sind die gesamten landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Mutlangen in dieser Wertstufe enthalten. Nur nördlich und südlich von Pfersbach sind noch höherwertige Flächen ausgewiesen. Minderwertigere Flächen, welche sich auch für die Ausweisung von Wohnbauflächen eignen, sind auf dem Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Daher ist die Inanspruchnahme dieser Flächen bzw. dieser Wertigkeit alternativlos.

1.10 Hochwasser

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Die öffentlichen Stellplätze werden entsprechend hoch wasserdurchlässig befestigt (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.). Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

1.11 Angaben zum Plangebiet

1.11.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Mutlangen (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 676, 676/6, 676/7, 676/8, 676/9, 676/10, 676/11, 676/12

und teilweise: Flst. 676/2, 677/1 (Erlengasse), 478/3 (Gehweg Lindacher Straße)

1.11.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Baufläche WA (netto)	ca. 5.150 m ²	=	95 %
Gehweg	ca. 250 m ²	=	5 %
Neuerschließungs- / Plangebiet (brutto)	ca. 5.400 m ²	=	100 %

Der Bebauungsplan weist aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße eine überragende Flächenbilanz auf, an der man erkennen kann, dass mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden in der Planung sehr sparsam umgegangen wurde.

1.11.3 Anzahl der Baugrundstücke

Je nach tatsächlicher und bedarfsgerechter Grundstückseinteilung und individueller Bebauung (geplante Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan haben keine rechtliche Bindung und sind daher ausschließlich nachrichtliche Widergaben) ergibt sich tatsächlich eine derzeit nur überschlägig / statistisch ermittelbare Anzahl von Baugrundstücken und Wohneinheiten je Gebäude.

Im Lageplan sind insgesamt Flächen für 8 Wohnbaugrundstücke vorgesehen.

Die Festsetzungen sind so flexibel gehalten, dass sich i.d.R. je nach Bedarf und Nachfrage die gewöhnlichen Baugrundstücke jederzeit und problemlos z. Bsp. in weitere Doppel- und Reihenhausplätze teilen lassen und die zu erwartende tatsächliche Anzahl der Baugrundstücke / Dichte ggf. merklich erhöht.

1.11.4 Nutzungsdichten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bewusst so flexibel gestaltet, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Bebauungen (Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich möglich sind.

Die eingezeichneten geplanten Grundstücksgrenzen sind daher auch nur unverbindliche Vorschläge, die tatsächliche Grundstückseinteilung kann durchaus abweichen und eine deutliche höhere Verdichtung z.B. durch Doppelhausgrundstücke aufweisen.

Hierzu wurden u.a. großzügige überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), eine zweigeschossigen Bebaubarkeit mit entsprechenden Gebäudehöhen in Verbindung mit

der offenen Bauweise gewählt sowie auf eine Reglementierung der max. zulässigen Anzahl von Wohnungen verzichtet.

Somit ist eine zu erwartende Verdichtung von 1,5 Wohnungen im hinterliegenden Bereich und von 2 Wohnungen (Mindestfestsetzung) im Bereich an der Erlengasse je aktuell im Lageplan unverbindlich projektiertem Baugrundstück eine realistisch anzunehmende Größenordnung, die den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der flexiblen Planung und Grundstückseinteilung gerecht wird.

Die Raumordnung gibt eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung auf Basis der Erhebungen des statistischen Landesamts vor, welche grundsätzlich bei der Berechnung und dem Nachweis der Bruttowohndichte anzusetzen ist.

Aus der Planung heraus ergeben sich daher für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von ca. 13 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW / WE (gem. den Vorgaben der Raumordnung auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 27 neue Einwohner für das Wohngebiet.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt eine rechnerische Bruttowohndichte von rund 51 EW / ha.

Das Ministerium für Verkehr- und Infrastruktur gibt für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise für Kleinzentren einen Orientierungswert von 60 EW / ha an.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht abweichend hiervon für Kleinzentren in den Randzonen um Verdichtungsräume eine Siedlungsdichte von 50 EW / ha vor. Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan erfüllt.

1.12 Kosten, Finanzierung

1.12.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

1.13 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.13.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.
Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

1.13.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.13.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernspreitleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

Je nach Wohnungsdichte ist in diesem Bereich eine Umspannstation erforderlich. Die dafür benötigte Fläche wird bei Bedarf von der Netze ODR GmbH mit dem Vorhabensträger abgestimmt.

1.13.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.13.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die für die Parzellierung vorgesehenen Grundstücke von der Gemeinde erworben werden sollen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

1.14 **Baugrund, Kampfmittel, Altlasten**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

1.15 **Emissionen, Lärmschutz**

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Angrenzend sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden, so dass keine beachtlichen Emissionskonflikte zu erwarten sind.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtlich angesehen.

1.16 **Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage).

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht befürchtet, da es sich nur um eine geringfügige Siedlungserweiterung im Anschluss an die bestehende Bebauung handelt.

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor. Durch die im Umfang geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Erhaltung und Sicherung der gewässerbegleitenden Bepflanzung und den zusätzlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
 - Schonender Umgang mit dem Boden
 - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
 - PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
 - Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
 - Verpflichtende Dachbegrünungen
 - Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen auf den Baugrundstücken
- b) Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - keine
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - nicht erforderlich (Verfahren nach §13b BauGB / § 215a BauGB)
- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - keine

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermessensentscheidung über den Eingriff zu treffen.

Aufgrund der Anwendung / Fortführung des Verfahrens nach §13b BauGB auf Basis von § 215a BauGB sowie der gemeindlichen Ermessensentscheidung im Zuge der Abwägung wird das rechnerisch verbleibende Kompensationsdefizit für das Schutzgurt Boden (42.890 Ökopunkte) sowie für das Schutzgurt Arten + Biotope (11.042 Ökopunkte)

als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen und daher von einem Ausgleich abgesehen.

Der Plan ist aufgrund der Anwendung des o.g. Verfahrens von der Pflicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Dies wird als abwägungsgerecht erachtet, da der ökologische Gesamtzustand der Gemeinde als gut zu bezeichnen ist, die Eingriffe aufgrund der geringen Wertigkeit der intensiv landwirtschaftlichen Nutzungen ohne Bepflanzungen relativ gering sind, die Gebietsgröße sehr klein und keinerlei artenschutzrechtliche Bedenken vorliegen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde in der Vergangenheit entsprechende Eingriffe stets angemessen ausgeglichen und von dem Verfahren nach §13b BauGB bisher kaum Gebrauch gemacht.

Vornehmlich sollen kurzfristig baureife und erschwingliche / preiswerte Wohngrundstücke als Voraussetzung für preisgedämpftes Wohnen für auch für Familien mit durchschnittlichen Einkommen ermöglicht werden. Hierzu ist ein beschleunigtes Verfahren mit möglichst geringen Gestehungskosten zur Linderung des Wohnraummangels unabdingbar. Ein ökologischer Ausgleich würde die Planung ggf. deutlich hemmen und erheblich verteuern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

In den Untergeschossen sind zur fiktiven Vermeidung / Umgehung der städtebaulich gewünschten Verdichtung bzw. Mindestzahl von Wohnungen, der Verminderung von weiteren Versiegelungen bzw. städtebaulich nachteiliger Geländeänderungen und aus Gründen der Gefahrenabwehr bei Überschwemmungsereignissen Wohnungen oder Wohn- und Schlafräume etc. nicht zulässig.

2.1.2 Vertikale Gliederung von Nutzungen

Zum Schutz vor zunehmenden Hochwassergefahren von Bewohnern in Untergeschossen und zur Schaffung von qualitativ entsprechendem Wohnraum werden Wohn- und Schlafräume in den Untergeschossen ausgeschlossen.

Im Bereich an der Erlengasse soll aufgrund des sehr hohen Wohnbedarfs in Mutlangen und der auf dem Gemeindegebiet kaum mehr verfügbaren Flächen städtebaulich auch eine höhere Verdichtung (höhere Anzahl an Wohnungen) zwingend durch Gebäude mit mind. 2 qualitativ entsprechenden Wohnungen vorgesehen und reine Einfamilienhäuser ausgeschlossen werden.

Um die Umgehung dieser Vorgabe durch Mikrowohnungen oder ausschließlichen Kellerwohnungen in Einfamilienhäusern zu verhindern, ist diese Festsetzung städtebaulich geboten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im WA orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete für die hinterliegenden Grundstücke und von 0,6 für Besondere Wohngebiete / Mischgebiete an der Erlengasse.

Dies berücksichtigt das städtebauliche Ziel der Gemeinde, in Wohngebieten nahe dem Ortszentrum eine größere Verdichtung zu ermöglichen um mehr dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Gemäß BauNVO ist es erlaubt, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Obergrenzen vorzusehen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass bei Inanspruchnahme der festgelegten Ausnahme bei den mitzurechnenden Anlagen diese verpflichtend wasserdurchlässigen herzustellen sind.

Dazu werden durch die verpflichtende Dachbegrünung, Pflanzgebote und Retentionszisternen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen.

Die Festsetzungen werden daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Eine theoretische Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre hier allerdings städtebaulich unschädlich und vertretbar, da durch die eindeutig definierte max. Gebäudehülle keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwarten sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizite Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um

bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

2.5 Stellplätze und Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.6 Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht. Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

2.7 Anzahl der Wohnungen

Aufgrund der Größe der vorhandenen Baugrundstücke in Verbindung mit der offenen Bauweise und den durchgängigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) soll im Bereich an der Erlengasse eine städtebauliche Verdichtung erfolgen, die dringend benötigte zusätzliche Wohnungen schafft.

Die Grundstücke sind entsprechend großzügig vorgesehen und sehr gut erschlossen. Da die Baufläche nahe dem Ortszentrum liegt, soll damit eine angemessene und sachgerechte Verdichtung gewährleistet werden.

2.8 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

2.10 Geh- und Fahrrecht

Für Flurstück 669 besteht aufgrund einer Eintragung im Servitutenbuch ein sogenanntes Trepprecht auf dem ehemaligen Flurstück 675.

Um die Ausübung dieses weiterhin zu gewährleisten, wurde die hierfür benötigte Fläche auf den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend freigehalten und gekennzeichnet.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

2.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

3.1.1 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

3.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

3.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur in gewissen Umfängen zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __.2024 zugrunde.

Mutlangen, den __. __.2024

Stephanie Eßwein, Bürgermeisterin