



GEMEINDE : MUTLANGEN
 GEMARKUNG : MUTLANGEN
 FLUR : 0 (MUTLANGEN)
 KREIS : OSTALBKREIS



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HINTERE GÄRTEN“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB



ANERKANNT : GEMEINDE MUTLANGEN, DEN 01. AUG. 2014

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 09.07.2013 / 10.12.2013

LEISTUNG
 KOMPETENZ
 PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER
 STEFAN KALMUS
 THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG
 UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG
 UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
 UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
 BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
 BETREUUNG UND
 BERATUNG DER
 KOMMUNEN IST EIN
 SPEZIELLES KONZEPT
 VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
 73557 MUTLANGEN
 TELEFON 07171 10447-0
 TELEFAX 07171 10447-70
 post@lkp-ingenieure.de
 www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK
 SCHWÄBISCH GMÜND
 BLZ 613 901 40
 KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG
 SCHWÄBISCH GMÜND
 BLZ 613 700 24
 KONTO 0203562

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	3
I PLANUNGSBERICHT	4
1.0 PLANGEBIET	4
1.1 ALLGEMEINES	4
1.2 STANDORT	4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	5
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	5
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	5
5.1 ALLGEMEINES	5
5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	6
5.3 FESTSETZUNGEN	6
5.4 GRÜNORDNUNG	7
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	8
6.1 BELANGE DER UMWELT	8
6.2 MAßNAHMEN	9
6.3 ZUSAMMENFASSUNG	10
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	10
8.0 KOSTEN	10

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



OHNE MASSSTAB

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Mutlangen liegt nördlich des Remstales, ca. 3,5 km Luftlinie von Schwäbisch Gmünd entfernt. Mutlangen liegt auf der ca. 450 m hoch gelegenen Liasverebnung des Schwäbischen Waldes. Die Anbindung der Gemeinde erfolgt über die B 298 von Schwäbisch Gmünd nach Schwäbisch Hall. Durch Mutlangen führt die L 1156, die sich im Ortskern gabelt. Die L 1156 führt durch Mutlangen hindurch und endet an der im Norden von Westen nach Osten verlaufenden Nordentlastung. An der B 298 zweigt nördlich von Mutlangen die Landesstraße L 1155 in Richtung Alfdorf / Welzheim ab. Die Gemeinde hat ca. 6.600 Einwohner. Außerdem zählt „Pfersbach“ als Teilort zur Gemeinde Mutlangen.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Mutlangen unterhalb des Gewerbegebietes zwischen der „Spraitbacher Straße“ und der „Ulmenstraße“ auf einer Höhe von ca. 454 m üNN. Die Erschließung erfolgt über die „Ulmenstraße“. Vom Plangebiet zum Rathaus liegt eine Entfernung von ca. 550 m Luftlinie vor.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände verläuft relativ flach. Auf einer Länge von ca. 100 m fällt das Gelände um ca. 3 m ab, was einem Gefälle von ca. 3 % entspricht.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch gesehen liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Gliederung im Bereich der Welzheimer-Alfdorfer Platten, welche vor allem durch die geologischen Schichten des Keupers und des Lias α geprägt sind.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 685, 732, 733, 733/1, 734/1, 734/2 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 731.

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,89 ha
Bestand		
	davon Wiesenflächen	ca. 0,86 ha
	davon Straßenflächen	ca. 0,03 ha
Planung		
	davon Wohnbaufläche (geplant)	ca. 0,65 ha
	davon Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
	davon Gehweg	ca. 0,01 ha
	davon öffentliche und private Grünflächen mit Wasserfläche	ca. 0,09 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mutlangen ist bestrebt innerörtliche Potentialflächen wie Baulücken und Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Um der Nachfrage nach Bauland durch die Bevölkerung gerecht zu werden, ist die Notwendigkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Derzeit befinden sich keine Grundstücke mehr im Eigentum der Gemeinde und der notwendige Bedarf durch die Bevölkerung kann nicht gedeckt werden. Weitere innerörtliche Baulücken, Brachflächen, etc. stehen nicht zur Verfügung. Auch durch die Eigentümer der betroffenen Flurstücke ist die Möglichkeit zu einer Bebauung in diesem Bereich erwünscht. Somit liegt die Entwicklung auch im öffentlichen Interesse.

Unter dem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebau-

lich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Regionalplanerisch liegt Mutlangen ca. 3,5 km abseits der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen in der Randzone um den Verdichtungsraum und übernimmt die Funktion als Kleinzentrum im Siedlungsbereich Zentraler Orte.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2000 – 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald ist die Fläche des Plangebietes enthalten und hier als geplantes Wohngebiet bzw. in einem kleinen Teilbereich als gemischte Baufläche Bestand ausgewiesen. Daher kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In einem kleinen Teilbereich greift der Bebauungsplan in den bestehenden Bebauungsplan „Erlenäcker“, rv. vom 10.07.1981 ein. Außerhalb des Plangebietes grenzt im Norden der Bebauungsplan „Breite-West, 2. BA“, rv. vom 05.10.2001 sowie der Bebauungsplan „Breite-West, 1. BA“ rv. vom 28.02.1997. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Bürglesrain / Schollenäcker, 1. BA“, rv. vom 23.11.1984 an.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet bestehen keine baulichen Anlagen. Die Flächen sind durch Wiesenflächen geprägt. Baum- bzw. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im östlichen Planbereich verläuft der Wettebach von Norden nach Süden.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Norden, im Osten, im Süden und im Westen die bestehenden Bebauungen bzw. Baugebiete an das Plangebiet an. Die angrenzenden Bebauungen weisen Satteldächer mit einer I – II geschossigen Bebauung auf.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Das geplante Baugebiet „Hintere Gärten“ nimmt eine innerörtliche Fläche in Mutlangen in Anspruch. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von neuen Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, aufgestellt. Hier handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche die derzeit einer Wiesenutzung unterliegt. Die Fläche ist rundherum von der bestehenden Bebauung Mutlangens eingeschlossen. Eine Erschließung ist über die bestehende „Ulmenstraße“ möglich und vorgesehen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist möglich.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sowie die Erfüllung einer Vielzahl von Prüfkriterien zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung wie

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers, die Fläche wird durch die entlang des bestehenden Siedlungsrandes verlaufenden Straßen und Wege begrenzt,
- Größe der Gemeinde,

können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB geschaffen werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Vorüberlegungen wurden unter Berücksichtigung der unter Ziffer 2 genannten Erfordernisse der Planung, den vorhandenen Zwangspunkten sowie den nachstehend genannten Planungszielen verschiedene städtebauliche Vorentwürfe entwickelt.

Zwangspunkte der Planung sind:

- Bestehende Bebauung
- Topografische Verhältnisse
- Anschluss für die Verkehrserschließung über die „Ulmenstraße“.

Die folgend genannten grundsätzlichen Aspekte und Ziele der Planung sind:

- Schließung einer innerörtlichen Potentialfläche
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkte
- Gebäude mit Nutzung regenerativer Energien.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept ergibt sich aus dem städtebaulichen Vorentwurf Variante 2, der im Rahmen der Planungsüberlegungen und Diskussionen von Planer, Verwaltung und Gemeinderat als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende „Ulmenstraße“ im Osten. Die Straße führt mit einer Breite von 5,80 m ins Plangebiet und verschwenkt im östlichen Bereich des Plangebietes nach Norden und dann nach Westen und endet in einem Wendehammer. Im Bereich des bestehenden Fußwegs außerhalb des Gebietes im östlichen Bereich greift der Bebauungsplan in einen kleinen Teilbereich ein. Hier wird eine Mischverkehrsfläche zur Anbindung an die Ulmenstraße sowie die Ausweisung von Fußwegebereichen zur Anbindung des bestehenden Fußweges vorgesehen.

Von der „Spraitbacher Straße“ ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, die im südlichen Bereich eine Breite von 3,50 m aufweist. Weiter nördlich weitet sich der Bereich auf und endet im Bereich des Flst. 733/2, für den der Bereich mit einer Breite von 3,50 m als Zufahrt zum Grundstück dient.

Richtung Westen ist als Anbindung für die Fußgänger ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen, der in der geplanten öffentlichen Grünfläche verläuft und so eine gute Vernetzung in Richtung „Spraitbacher Straße“ und die angrenzenden Wohngebiete darstellt. Durch den Bau des Fußwegs kann das innerörtliche Wegenetz ausgebaut und verbessert werden. Zur bestehenden privaten Erschließung der angrenzenden Grundstücke im Süden ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist ein Zufahrtsverbot zu den hinteren Grundstücke vorgesehen. Da die Grundstücke privat vermarktet werden, soll durch das Zufahrtsverbot eine zusätzliche verkehrliche Belastung und eine mögliche Zufahrt in die angrenzenden Grundstücke verhindert werden.

5.3 FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies auch durch die Lage in einem innerörtlichen Bereich, umgeben von überwiegend Wohngebäuden. Unter Berücksichtigung der planerischen Ziele für das geplante Wohngebiet (WA) sind aus städtebaulichen Gründen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die sonst allgemein zulässigen Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaften wird aufgrund der innerörtlichen Fläche, der Lage im Bereich von Wohngebieten und der geplanten Erschließung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Damit soll auch den erschließungs-technischen Voraussetzungen des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 sowie eine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt.

Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Mindesttraufhöhe und

maximalen Gebäudehöhe getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele besser geeignet sind.

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei hier aufgrund der gewünschten Nutzung im Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig ausgewiesen und lassen den Bauherren individuelle Möglichkeiten zur Bebauung. Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Den Grundstückseigentümern soll eine relativ freie Hand gelassen werden. Auch die Bedürfnisse nach einer Nutzung von Sonnenenergie sind durch die Festsetzungen dabei berücksichtigt.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sind im Plangebiet als Höchstgrenze festgesetzt. Dabei wird den topographischen Verhältnissen im Zusammenhang mit den bestehenden Straßenhöhen Rechnung getragen. Dies auch unter dem Aspekt eines Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken.

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze erforderlich, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude. Vorflächen vor Garagen mit mindestens 5 m Tiefe werden dabei auch als Stellplatz anerkannt.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Nebenanlagen sind im Plangebiet hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen nur eingeschränkt zulässig.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Typen möglich, hier Sattel-, Pult- und Flachdächer, die sich auch in die angrenzenden Strukturen einfügen.

Neben den bereits oben genannten Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen ist die Farbgebung der Dächer nur insofern eingeschränkt, dass glänzende bzw. reflektierende Materialien mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energienutzung usw., nicht zulässig sind.

Dafür sollen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Baugebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zwingend begrünt werden, was heute dem Stand der Technik entspricht und mittel- bis langfristig keine wesentlichen Mehrkosten verursacht. Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab 30° Dachneigung zulässig. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Damit soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet werden.

Innerhalb der Vorgartenflächen sind eingeschränkt Einfriedigungen als Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig, die hier im Rahmen des dörflichen Charakters definiert sind und die öffentlichen Interessen für eine ordentliche Gestaltung bei den gegebenen topografischen Verhältnissen gewährleisten sollen. Aus Sicherheitsgründen ist mit Einfriedigungen zum Außenbereich und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 10 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 m² und ca. 900 m².

5.4 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene landschaftliche Einbindung der neuen Siedlungsflächen.

Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der umgebenden Strukturen, der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse.
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.
- Anpflanzen von straßenbegleitendem Grün
- private Hof-, Verkehrs- und Parkflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades herbeizuführen,
- Herstellung privater Pufferbehälter zur Regenrückhaltung der anfallenden Dachwasser.

Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.9, 1.10, 1.11 und 1.12 wird verwiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 BESTANDSBEWERTUNG

Auf die Bestandsbeschreibung unter Ziffer 4.0 wird verwiesen. Die Plangebietesfläche wird als Wiesenfläche genutzt und liegt zwischen der „Spraitbacher Straße“ und der „Ulmenstraße“. Die durch die Planung entfallenden Grünstrukturen werden nachhaltig verändert. Gehölzstrukturen bestehen im Plangebiet nicht. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden ein Teilbereich des Wettenbaches. Bei der Planung sind möglicherweise Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten verbunden. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier die Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Hierfür wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro VisualÖkologie erstellt, die den Bebauungsplan-Unterlagen unter Anlage 2 beigelegt ist. Verbotstatbestände nach § 44 (1) auf die untersuchten Tiergruppen wie Säuger, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten sind hier auszuschließen.

In Bezug auf die Pflanzen sind Verbotstatbestände auszuschließen. Seltene und gefährdete Arten sind ohnehin auszuschließen.

6.1.2 KONFLIKTANALYSE

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. In östlichen Bereich verläuft der „Wettenbach“. Im Rahmen der Planung sind gemäß § 1 Nr. 7a BauGB die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft und deren Wechselwirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt kann grundsätzlich auf die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) verwiesen werden.

Im Gebiet brüten keine Vögel. Durch die Lage und die bestehenden Strukturen können die vorkommenden Vogelarten durch die Festsetzungen zur Durchgrünung sogar profitieren. Hier ist entsprechend eine Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen sowie auf den Grundstücken zur Durchgrünung vorgesehen.

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen von Boden zu erhalten, von Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Grundsätzlich soll mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenbedarfs angestrebt werden. Dabei sind unter anderem auch Maßnahmen zum Schließen von Baulücken bzw. zur Verdichtung der bestehenden Bebauung und zur Minimierung des Versiegelungsgrades zu prüfen. Diesen Zielen genügt die vorliegende Planung. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen. Die Böden im Gebiet weisen folgende Bodenfunktionswerte auf:

Natveg	1
Akiwas	3/4
Fipu	3
Kupfla	2

Bei den Schutzgütern Wasser und Boden tritt bei Berücksichtigung der versiegelten Flächen die durch die Planung entstehen und durch die Ausnutzung der Fläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf.

Private Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, dadurch wird der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und die herzustellenden Pufferbehälter zur Regenrückhaltung reduziert. Zudem ist für flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche nicht beeinträchtigt. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozessen ist nicht zu rechnen.

Das Schutzgut Landschaft mit den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung wird durch die innerörtliche Lage, da das Gebiet rundherum durch die bestehende Bebauung geprägt ist, nicht tangiert. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den Dachformen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Geogene Schadstoffbelastungen sind aufgrund der geologischen Formation des Bodens möglich. Auf die vorliegenden Gutachten für angrenzende Baugebiete wird verwiesen. Ein Hinweis zur Erstellung einer ingenieurgeologischen Untersuchung nach DIN 4020 bei der Erstellung von Bauwerken hinsichtlich der Geologischen Verhältnisse wird dringend empfohlen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

6.1.3 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung geht ca. 0,87 ha genutzte Wiesenfläche verloren. Die Wiesenfläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der Größe und Qualität der entfallenden Flächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Die Flächen werden vom Eigentümer privat als Wiesenfläche genutzt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht statt. Ersatzflächen müssen unter den Voraussetzungen für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Nutzung der Fläche und der Nutzung einer innerörtlichen Fläche sowie des nur geringen Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt

6.1.4 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird auf den Hinweis unter Ziffer 4.3 zum Umgang mit geogenen Schadstoffbelastungen verwiesen.

6.1.5 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Über die bestehende „Ulmenstraße“ ist die verkehrliche Anbindung gesichert.

Eine fußläufige Anbindung ist in Richtung „Spraitbacher Straße“ vorgesehen. Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in der „Spraitbacher Straße“ gelegene Bushaltestelle in ca. 220 m Entfernung.

6.1.6 SONSTIGES

Sonstige Belange werden nicht berührt.

6.2 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Wohngebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Gestaltung der Flächen für öffentliche Straßen unter den Aspekten der Minimierung der Flächenversiegelung, Wohnumfeld/Wohnqualität und Kosten.

6.3 ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, eine innerörtliche Baulücke zu schließen bzw. den Siedlungsbereich weiter zu entwickeln. Im Rahmen der Eigenentwicklung werden hier insgesamt 10 Bauplätze mit einer II-geschossigen Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Die Planung sieht keine Beanspruchung von neuen Außenbereichsflächen vor. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist somit gewährleistet.

Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor, das sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, wie die zulässige Gebäudemasse und die Höhen der Gebäude, wird hier eine optimale Einbindung in die umgebenden Strukturen gewährleistet.

Durch die Planung werden keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwasser aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude von der Mischwasserkanalisation abzutrennen, in dem das Dachflächenwasser in privaten Regenrückhaltungen gesammelt und dann gedrosselt dem Wettenbach zugeleitet wird.

Unterlagen über Drainageleitungen sind für den Planbereich nicht vorhanden. Es ist jedoch aufgrund der topografischen Verhältnisse und Nutzungsintensität davon auszugehen, dass keine Drainagen vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist im Textteil unter Ziffer 4.9 jedoch aufgenommen.

Die Anbindung des Mischwasserkanals erfolgt an den Kanal in der „Ulmenstraße“. Dieser ist laut AKP ausreichend dimensioniert.

Die Wasserversorgung kann über die Anbindung des Wasserleitungsnetzes in der „Ulmenstraße“ vorgesehen werden. Die Wasserleitung wird als Endstrang hergestellt. Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

-	Straßenbau	1250	m ²	ca.	150.600,00 €
	Straße Spraitbacher Straße	200	m ²	ca.	50.000,00 €
-	Fußwege	140	m ²	ca.	14.000,00 €
-	Straßenbeleuchtung	7	St.	ca.	19.200,00 €
-	Entwässerung				
	davon Mischwasserkanal	135	lfdm	ca.	73.900,00 €
		40	lfdm	ca.	28.500,00 €
	davon OFW-Kanal	140	lfdm	ca.	67.100,00 €
-	Wasserversorgungsleitungen	135	lfdm	ca.	37.000,00 €
		40	lfdm	ca.	15.400,00 €
-	Regenwasserkanal	140	lfdm	ca.	67.100,00 €
-	Durchlass für Wassergraben	1	St.	ca.	20.600,00 €
-	Hausanschlüsse Kanal (mit Schacht)	10	St.	ca.	34.200,00 €
-	Hausanschlüsse Wasser	10	St.	ca.	13.700,00 €
-	Herstellung und Bepflanzung der öffentliche Grünflächen	Pauschal		ca.	2.000,00 €
GESAMTKOSTEN					ca. 593.300,00 €

(Grobkostenschätzung mit Ausbau in mittl. Standard
sowie incl. Ingenieurleistungen 15 % und Mwst. 19%)

MÜ11019

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Baugebiet Hintere Gärten in Mutlangen

Beschreibung

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Wirtschaftswiesen. Gehölzstrukturen sind keine vorhanden. Das Plangebiet ist allseitig von Wohn- und Gewerbegebieten umgeben. Nach Norden hin grenzt das Gewerbegebiet an, welches mit einer Steinmauer abgesetzt ist. Nach Osten hin wird das Gebiet durch eine standortfremde Thujahecke begrenzt bzw. durch einen Wirtschaftsweg, der später als Zubringer dienen soll. Nach Süden hin sind vor allem Gärten vorhanden, die z.T. auch mit alten Obstbäumen aufwarten können. Nach Westen hin grenzt die L 1156 bzw. ein in das Baugebiet vorspringendes Einfamilienhaus an. Weitere Strukturen sind nicht vorhanden. Untersuchungen wurden am 28.05.2013 und am 18.6.2013 durchgeführt.

Säuger

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Begründung: Ein innerstädtisches Gebiet kann für Fledermäuse durchaus ein wichtiges Nahrungshabitat sein. Dies setzt einen gewissen Insektenreichtum voraus, der auch in den angrenzenden Gärten oder Siedlungsbereichen, selbst im angrenzenden Gewerbegebiet ebenso zu finden ist. Eine spezielle Untersuchung erscheint aufgrund der Tatsache, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen sein können, nicht angezeigt. Konflikte sind ausgeschlossen, Maßnahmen nicht erforderlich.

Vögel

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Begründung: Im Baugebiet selbst brüten keine Vögel. Die Fauna der Umgebung setzt sich ausschließlich aus solchen Arten zusammen, die ohnehin in Siedlungs- bzw. Gewerbegebieten vorkommen. Eine Störung dieser durchweg unempfindlichen Arten ist von vornherein ausgeschlossen. In erster Linie handelt es sich um Feld- und Haussperling, Blau- und Kohlmeise, Grünfink, Hausrotschwanz und Star. Alle diese Arten könnten bei einer Durchgrünung des Baugebietes sogar in gewisser Weise von den neuen Strukturen profitieren. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Reptilien

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Begründung: Eine Nachsuche nach Reptilien entlang des Steinsatzes am Nordrand des Baugebietes auf der Grenze zum Gewerbegebiet, erbrachte keine Hinweise auf nach FFH-Richtlinie geschützte Reptilienarten, namentlich der Zauneidechse. Aufgrund der isolierten Lage ist ein Vorkommen auch denkbar unwahrscheinlich. Innerhalb des Plangebietes fehlen alle notwendigen Habitatslemente für diese Art.

Amphibien

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Begründung: Laichgewässer sind in weitem Umkreis nicht vorhanden. Die Fläche liegt isoliert und ist daher auch für Tiere auf Nahrungssuche nicht zugänglich. Konflikte sind daher grundsätzlich auszuschließen.

Insekten

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Begründung: Eine blütenreiche Wiese kann Lebensraum für seltene und gefährdete Arten sein. So konnte am ersten Tag der Erhebung vor allem eine Königin der Erdhummel nachgewiesen werden. Viele andere Hautflügler werden ebenso wie Tagfalter oder Heuschrecken auf der Fläche zu finden sein. Darunter auch seltene und gefährdete Arten. Arten der FFH-Richtlinie sind aufgrund der spezifischen Ansprüche an ihren Lebensraum, aufgrund deren Verbreitung bzw. aufgrund der notwendigen Habitatpflanzen mit großer Sicherheit auszuschließen.

Auch am zweiten Kartiertermin war die Besiedlung mit Insekten eher unterdurchschnittlich. Neben Honigbienen, einigen Hummelarten und Wespen der Gattung *Polites* waren Juvenilstadien von häufigen Heuschreckenarten wie Großem Heupferd, Röslers Beißschrecke oder dem Gewöhnlichen Grashüpfer festzustellen. An Tagfaltern konnte lediglich der Kleine Kohlweißling, der Rotklee-Bläuling und der Hauhechel-Bläuling beobachtet werden.

Pflanzen

Voraussichtliche Tatbestände nach § 44 (1): Verbotstatbestände sind ausgeschlossen.

Begründung: Wie die Artenliste im Anhang erkennen lässt, ist die Wiese als Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (33.41) gut beschrieben. Im Sinne der FFH-Richtlinie würde es sich um eine magere Flachlandmähwiese handeln.

Auch am zweiten Kartiertermin war das Grünland immer noch nicht gemäht. Die Entwicklung hin zu einer mageren Wirtschaftswiese war mit Arten wie Wiesenflockenblume oder Wittwenblume klar unterstrichen. Allerdings wirkte sich dieser Blütenreichtum zumindest bis zu diesem Zeitpunkt immer noch nicht auf die Insektenwelt aus. Die Funktion der Wiese als Insektenhabitat ist aufgrund der Einstufung als Wirtschaftswiese 33.41 ohnehin eingepreist.

Maßnahmen

sind keine erforderlich

Abschließende Beurteilung

Das Vorhaben ist ohne artenschutzrechtliche Konflikte umzusetzen. Die Pflanzen-Artenliste ist im Anhang zu entnehmen. Seltene und gefährdete Arten sind nicht vorhanden. Der Artenreichtum ist über die Einstufung als Wirtschaftswiese mit einem zusätzlichen Artenbonus ausreichend gewürdigt. Soweit öffentliche Grünflächen vorgesehen sind, sollten diese als Magerwiese weiter bewirtschaftet werden.

Für LK&P-Ingenieure Mutlangen erstellt, Esslingen, den 24.06.2013

HG Widmann

Büro VisualÖkologie, Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann
Richard-Hirschmann-Str. 31, 73728 Esslingen
Fon 0711/9315913

Pflanzenartenliste

<i>Agrostis tenuis</i> L.	Rotes Straußgras
<i>Ajuga reptans</i> L.	Kriechender Günsel
<i>Alchemilla vulgaris</i>	Frauenmantel
<i>Alopecurus pratensis</i> L.	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i> L.	Wohlriechendes Ruchgras
<i>Anthriscus sylvestris</i> HOFFM.	Wiesenkerbel
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) J. & C. PRESL.	Glatthafer
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Campanula patula</i> L.	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i> L.	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Cynosurus cristatus</i> L.	Wiesen-Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i> L.	Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i> ssp. <i>mollugo</i> L.	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storcheschnabel
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Holcus lanatus</i> L.	Wolliges Honiggras
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Wittwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i> L.	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon hispidus</i> L.	Rauher Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margarite
<i>Lotus corniculatus</i> L.	Gemeiner Hornklee
<i>Luzula campestris campestris</i> (vulgaris) (L.) DC.	Feld-Hainsimse
<i>Lychnis flos-cuculi</i> L.	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Medicago lupulina</i> L.	Hopfenklee
<i>Plantago media</i> L.	Mittlerer Wegerich
<i>Plantago lanceolata</i> L.	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i> agg.	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i> L.	Großer Ampfer
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohldistel
<i>Taraxacum officinale</i> agg. WEB.	Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i> L.	Weißer Klee
<i>Trifolium dubium</i> (minus) SIBTH.	Zwerg-Klee
<i>Trifolium pratense</i> L.	Wiesenklee
<i>Trisetum flavescens</i> P.B.	Wiesen-Goldhafer
<i>Valeriana officinalis officinalis</i> (exaltata) L.	Echter Baldrian
<i>Veronica chamaedrys</i> L.	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i> L.	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i> L.	Zaun-Wicke

Anzahl der Arten: 41, Rote-Liste-Arten: 0