



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

ANLAGE 1



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
ANDREAS GRUSS
DIPL.-ING (TH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BENZWIESEN“

Verfahren nach § 13 a BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 14.07.2015 / 15.12.2015 /
20.09.2016

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr.: MU15021
Kennung: 252d

INHALTSVERZEICHNIS

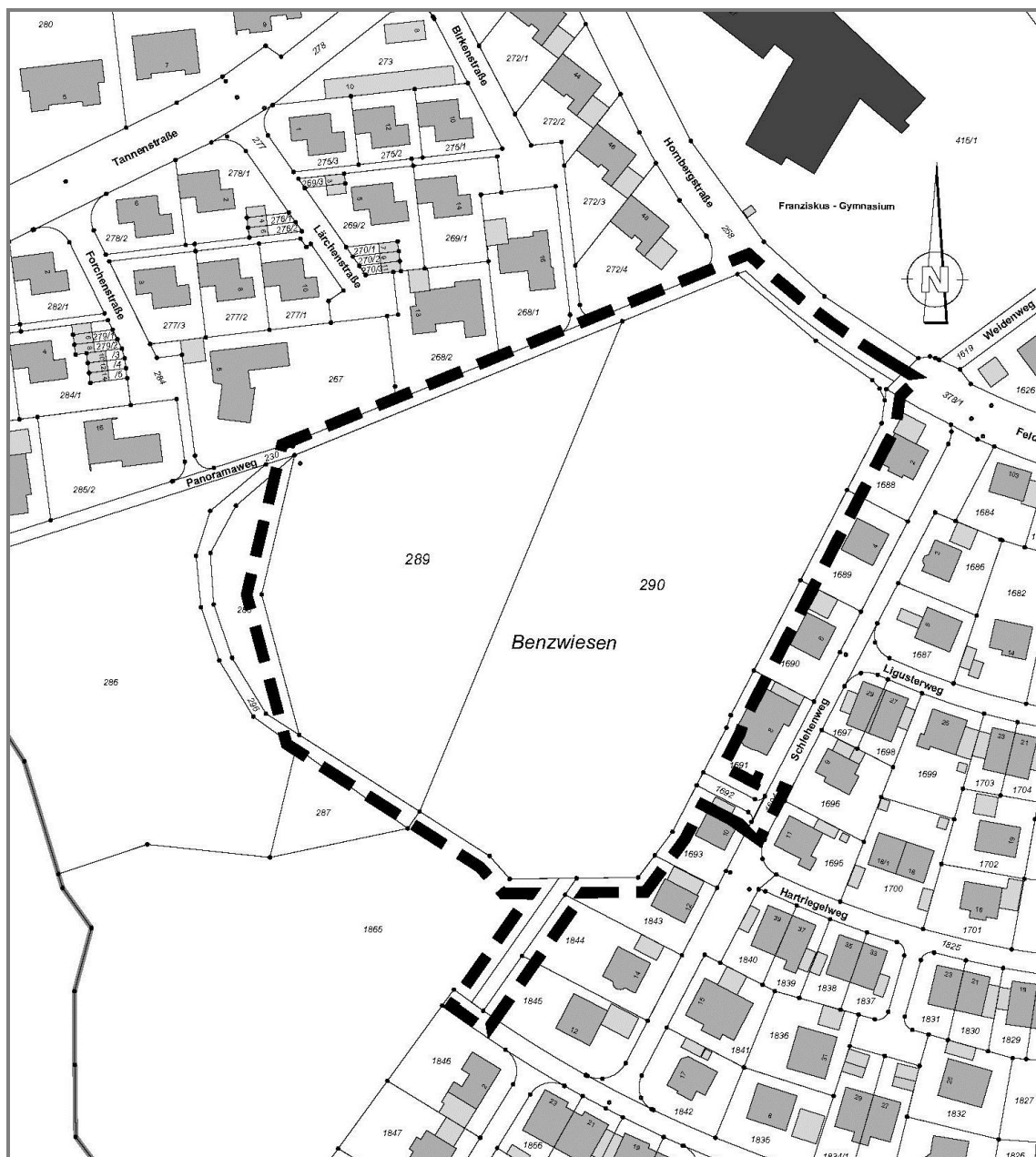
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	8
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.4	FESTSETZUNGEN	9
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	14
6.1	BELANGE DER UMWELT	14
6.2	SONSTIGE BELANGE	17
6.3	MAßNAHMEN	19
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	19
8.0	KOSTEN	20

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Mutlangen liegt nördlich des Remstales auf der ca. 450 m hoch gelegenen Lias-verebnung des Schwäbischen Waldes, ca. 3,5 km Luftlinie von Schwäbisch Gmünd entfernt. Die Gemeinde hat ca. 6.600 Einwohner, ist Zentrum der Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald und daher raumordnerisch als Kleinzentrum eingestuft. In Mutlangen befinden sich daher auch wichtige Infrastruktureinrichtungen zur Bildung, für Gesundheit und zum Einzelhandel usw.

Die Anbindung der Gemeinde erfolgt über die B 298, die die Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Schwäbisch Hall verbindet und den Ort am westlichen Rand umfährt. Weitere wichtige Verbindungen erfolgen über die Landesstraße L 1156, die am nördlichen Ortsrand in Richtung Osten nach Leinzell und weiter in Richtung Eschach bzw. Abtsgmünd führt. Nördlich von Mutlangen zweigt die Landesstraße L 1155 in Richtung Westen nach Alfdorf / Welzheim ab.



1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Mutlangen an der Hornbergstraße auf einer Höhe von ca. 447 m ü. NN. und bildet den Lückenschluss zwischen dem Neubaugebiet „Mutlanger Heide“ und der „Költrain-Siedlung“ aus den 1970er Jahren. Gegenüber befindet sich das Schulzentrum von Mutlangen.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gebiet liegt am Rand der Lias-Hochfläche und fällt insgesamt leicht nach Südwesten zum Wetzgauer Bach, der in einem Tal in Richtung Süden zur Rems hinunter verläuft. Das natürliche Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten von der Hornbergstraße bis zum Waldrand auf einer Länge von ca. 160 m um ca. 7 m ab, was einem Gefälle von ca. 4,4 % entspricht. Auf dem südöstlichen Grundstück (Flst. 290) wurde in der Vergangenheit das Gelände um bis zu 2,5 m Höhe aufgefüllt und ist daher bis auf Höhe der Gebäude Schlehenweg 12/14 relativ flach und hat dort bis zur Böschung nur ein Gefälle von ca. 2,6 %. Daher ist zwischen den beiden Grundstücken 289 und 290 eine von Nordosten nach Südwesten höher werdende Böschung von bis zu 2 m Höhe. Am Wald- bzw. Gehölzrand besteht dann die Liaskante, an der das Gelände dann steil abfällt.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

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

Im Plangebiet stehen die geologischen Schichten des Lias α (Schwarzer Jura) in Form der Gesteine des Hettangium – Sinemur mit seinen Kalk- und Tonmergelschichten an, die die Verebnungsfläche von der Hangkante am Waldrand bilden. Diese Schichten werden von Decklehmen, tw. auch Lößlehen überlagert.

Siehe dazu auch die geologische und hydrogeologische Erkundung in der Anlage 4.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 289, 290 und 1692 sowie Teilflächen der Flurstücke 258 (Hornbergstraße) und 1865. Siehe dazu Bild 1 auf Seite 3 (Übersichtsplan).

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Teilfläche von Flurstück 1865 derzeit noch in Privateigentum und sollen von der Gemeinde Mutlangen erworben werden.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	1,86 ha
Bestand		
Verkehrsflächen	ca.	0,02 ha
Überbaute Flächen (Gebäude, Versiegelung)	ca.	0,06 ha
Öffentliche Grünflächen		0,02 ha
Private Grünflächen	ca.	1,72 ha
Wald	ca.	0,05 ha
Planung		
Wohngebietsfläche	ca.	1,26 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,24 ha
davon versiegelte Flächen	ca.	0,23 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,01 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,24 ha
Private Grünflächen	ca.	0,09 ha
Wald	ca.	0,05 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mutlangen ist bestrebt, für die weitere Wohnbauentwicklung insbesondere innerörtliche Potentialflächen wie Baulücken und sonstige Flächen, die sich zur Nachverdichtung eignen, zu nutzen. Derzeit hat die Gemeinde keine Wohnbaugrundstücke mehr im Eigentum, so dass aufgrund der derzeitigen Nachfrage, insbesondere nach Einfamilien-Wohnhäusern, der Bedarf durch die Bevölkerung nicht gedeckt werden kann. Auch weitere innerörtliche Baulücken, Brachflächen, etc. stehen aktuell nicht zur Verfügung. Die Gemeinde ist auf Grundlage ihrer Baulückenuntersuchung mit den jeweiligen Eigentümern solcher Flächen in Kontakt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Erlenwiesen“ wurde der Bedarf an Wohnbauflächen im Ort geprüft. Für Mutlangen ergab sich, bezogen auf das Zieljahr 2025, ein errechneter Bedarf an Wohnbauflächen zwischen 13 und 14 Hektar. Der Bedarf an Wohnbauflächen besteht jedoch nicht nur theoretisch. Die Liste der Bauplatzinteressenten mit dem Stand vom 01.10.2015 verdeutlicht mit 253 Bewerbungen um einen Bauplatz den dringenden Bedarf an neuen Bauplätzen in Mutlangen. Der eingangs erwähnte Bebauungsplan „Erlenwiesen“ konnte wegen Bedenken der Höheren Raumordnungsbehörde seinerzeit nicht zur Rechtskraft geführt werden. In einem Abstimmungsgespräch mit den Raumordnungsbehörden am 14.11.2013 zum Bebauungsplanverfahren „Erlenwiesen“ wurde die Gemeinde Mutlangen aufgefordert, vorrangig das Gebiet „Benzwiesen“ zu überplanen. Dieser Aufforderung ist die Gemeinde mit dem aktuellen Bebauungsplanverfahren „Benzwiesen“ nachgekommen.

Da die hier geplante Fläche sich zwischen den Wohngebieten „Költrain“ und „Mutlanger Heide“ sowie gegenüber dem Schulzentrum befindet, ist ein Lückenschluss aus städtebaulichen Gründen sehr sinnvoll. Da auch die Eigentümer der Grundstücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben, könnte hier zur Deckung des dringend erforderlichen Bedarfs nach Bauland ein kleines Wohngebiet mit ca. 21 Baumöglichkeiten ausgewiesen werden. Somit liegt die Entwicklung auch im öffentlichen Interesse.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Regionalplanerisch liegt Mutlangen ca. 3,5 km nördlich der Entwicklungsachse Schwäbisch Gmünd – Aalen in der Randzone um den Verdichtungsraum und übernimmt die Funktion als Kleinzentrum im Siedlungsbereich Zentraler Orte. Dabei ist Mutlangen auch Zentrum des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald mit den Gemeinden Durlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot. Um Mutlangen herum besteht ein Regionaler Grünzug, der auch den Talbereich des Wetzgauer Baches umfasst und bis in den Randbereich des Plangebiets reicht. Weiter ist dort auch ein Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung ausgewiesen. Siehe dazu den Planausschnitt unten in Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

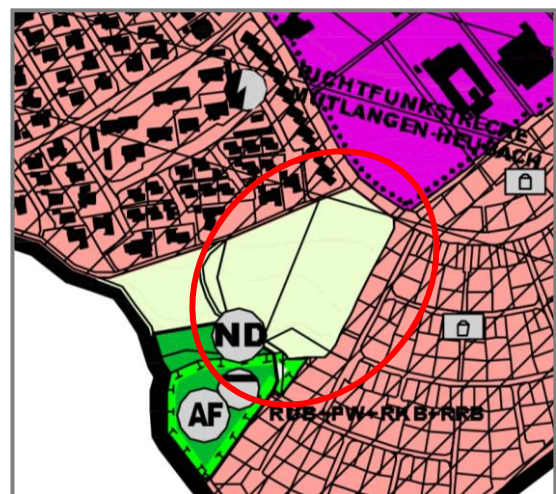


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2000 – 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die angrenzenden Wohngebiete sind als Wohnbaufläche ausgewiesen, das nordöstlich angrenzende Schulzentrum mit Gymnasium usw. als Fläche für den Gemeinbedarf.

Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Statt der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft soll eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Da sich die Fläche zwischen den umgebenden Siedlungsbereichen befindet, ist die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes kann daher in Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden. Der Gemeindeverwaltungsverband Schwäbischer Wald hat als Träger des Flächennutzungsplans bereits am 25.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das Gemarkungsgebiet Mutlangen gefasst. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap. 6.1 dieser Begründung.

Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht mit Ausnahme von zwei kleinen Teilbereichen im Norden und Südosten des Geltungsbereichs derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In diesen beiden Bereichen besteht der Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1, 4. Änderung“, rechtsverbindlich seit 22.07.2005. Die bestehenden planerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen werden von der Planung nur geringfügig verändert.

Außerhalb des Plangebiets grenzt im Nordwesten der Bebauungsplan „Költrain Ost, 1. Änderung“, genehmigt am 24.11.1972 an. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich weiter die Bebauungspläne „Költrain Ost, 3. Änderung“ genehmigt am 08.07.1997, „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 3“, Rechtskraft vom 16.05.2008 und „Deckblattänderung Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1, 5. Änderung“, Rechtskraft vom 16.07.2010. Mit Ausnahme des Bebauungsplans „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 3“ (Fläche für Gemeinbedarf – Schule) setzen alle Bebauungspläne eine Wohnnutzung mit ein- bis zwei Vollgeschossen fest.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Teilweise innerhalb des Plangebiets befindet sich im Südwesten das Biotop Nr. 171241363814 „Feldgehölz I südlich Mutlangen“. Direkt südwestlich an das Plangebiet grenzt das Waldbiotop Nr. 271241360055 „Wetzgauer Bach S Mutlangen“ an.

Naturdenkmale sowie Natur-, Landschafts- oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Altlasten oder Ablagerungen sind nicht bekannt. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Naturdenkmal „2 Linden mit Bildstock“.

Sonstige Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet befinden sich auf Flurstück Nr. 290 zwei untergeordnete Gebäude (davon ein ehemaliges Lagergebäude), drei Schuppen, zwei Wasserbecken und ein Gewächshaus. In den Eingangs- bzw. Einfahrtsbereichen im Nordwesten und Südosten ist das Grundstück mit Beton-

platten versiegelt. Der südliche Teil des Flurstücks wird noch als Garten genutzt, wohingegen der nördliche Bereich derzeit brach liegt. In der Vergangenheit wurde hier das Gelände aufgefüllt, eine Obstanlage angelegt sowie teilweise Damwild gehalten. Auf den weiteren Flächen befinden sich keine Gebäude. Zwischen Flurstück Nr. 289 und Nr. 290 verläuft ein Zaun mit einem üppigen Gebüsch-/ Baumbewuchs, der von dem angrenzenden Wald im Süden bis zum nördlichen Bereich des Panoramawegs führt. Das Flurstück Nr. 289 wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich intensiv als Grünland bewirtschaftet. Den südwestlichen Abschluss des Gebiets definiert eine steile Böschung, die gleichzeitig den Waldrand bildet und das Biotop Nr. 171241363814 "Feldgehölz I südlich Mutlangen" beinhaltet.

Außerhalb des Plangebiets schließen im Nordwesten die „Költrain-Siedlung“ und im Osten das Neubaugebiet „Mutlanger Heide“ an. Im Norden befinden sich das Schulzentrum Mutlangens sowie die Hornbergstraße, die die Haupteerschließungsfunktion für das gesamte Gebiet übernimmt und im weiteren Verlauf in die Feldstraße mündet. Nordwestlich besteht mit dem Panoramaweg ein Fußweg, der entlang der angrenzenden „Költrain-Siedlung“ führt und verschiedene Fußwegverbindungen ins Wohngebiet hat. Im Südwesten grenzt der Wald mit dem Waldbiotop Nr. 271241360055 "Wetzgauer Bach S Mutlangen" an. Südlich befinden sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB), ein Regenklärbecken (RKB) sowie ein Regenrückhaltebecken (RRB), an die das Baugebiet „Wohnpark Mutlanger Heide“ und weitere Siedlungsflächen angeschlossen sind. Unterhalb der Böschung im Süden führt ein Fußweg entlang, der den Panoramaweg („Költrain-Siedlung“) mit dem Haselweg (Mutlanger Heide) verbindet. An diesem Fußweg befinden sich zudem zwei Linden mit Bildstock, die als Naturdenkmal klassifiziert sind. Ebenfalls südlich entspringt ein kleiner Bach, der durch das o.g. Waldbiotop verläuft und in den Wetzgauer Bach mündet.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen für die Gemeinde Mutlangen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert soll innerhalb der bestehenden Baulücke zwischen den bestehenden Wohngebieten das geplante Wohngebiet erschlossen werden. Dazu wurde auf Grundlage des Bestands und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Vorüberlegungen sind nach Diskussion von Planer, Verwaltung und Gemeinderat in die weiteren Planungen eingeflossen.

Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Schaffung angemessener Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete,
- Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Belange,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die Hornbergstraße,
- Struktur der öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung von Gestaltungsaspekten als verkehrsberuhigter Bereich, zur Wohn- und Wohnumfeldqualität und Wirtschaftlichkeit.
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse / relativ starke Hangneigung des Plangebiets im südwestlichen Bereich,
- Verknüpfung der bestehenden Baugebiete mit der neuen Siedlung bezüglich Fußwegverbindungen usw.,
- Rücksichtnahme auf die vorhandenen Biotopstrukturen,
- Berücksichtigung des Waldabstands im Südwesten,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäude mit Nutzung regenerativer Energien,
- Schaffung von angemessenen modernen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden Wohngebieten in der Umgebung, die vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich weiterzuführen, so dass sich die neue Siedlung und das Ortsbild, insbesondere von der Höhenentwicklung her, in die bestehenden Siedlungsbereiche sowie die angrenzende Landschaft gut einfügt. Resultierend aus der gegebenen topografischen und verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschlie-

ßung der neuen Wohnbebauung an die Hornbergstraße an.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung auch die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und landschaftlichen Einbindung, der Lage- / Standortqualität, der Verkehrsanbindung, der technischen Infrastruktur und insbesondere auch die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept ergibt sich aus dem städtebaulichen Vorentwurf Variante 1.2, der im Rahmen der Planungsüberlegungen und Diskussionen von Planern, der Verwaltung und dem Gemeinderat als Grundlage für den Bebauungsplan dient.



Bild 4: Städtebaulicher Vorentwurf

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Wie bereits in Kapitel 2.0 erläutert, hat die Gemeinde Mutlangen das Ziel, innerörtliche Potentialflächen einer neuen Nutzung zuzuführen, um der Nachfrage nach Wohnbauland durch die Bevölkerung gerecht zu werden. Aktuell kann der Bedarf jedoch nicht gedeckt werden. Das liegt zum einen daran, da sich keine geeigneten Grundstücke mehr im Eigentum der Gemeinde befinden und zum anderen daran, dass andere innerörtliche Baulücken und Brachflächen nicht zur Verfügung stehen. Mit dieser Planung soll daher die ca. 1,8 ha große Fläche umgenutzt werden, um somit die dringend benötigten Bau- und Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Im Rahmen der Planung entstehen ca. 21 neue Bauplätze. Damit setzt die Gemeinde Mutlangen den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich um.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aktuell ist die Fläche jedoch untergenutzt und von Wohnbebauung und dem Schulzentrum umgeben. Daher ist die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche vollkommen nachvollziehbar und begründet.

Unter diesem Aspekt sind weitere Nachweise zur Bedarfsberechnung, insbesondere im Rahmen der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung nicht erforderlich. Die Gemeinde Mutlangen hat in der Vergangenheit als spezielle Aktivierungsstrategie Eigentümer von Baulücken mit einem schriftlichen Fragebogen kontaktiert, ob diese für einen Verkauf bereit wären. Diese Befragung hatte einen ausgesprochen hohen Rücklauf von über 80 %, jedoch mit dem überwiegenden Ergebnis, dass die Eigentümer ihre Grundstücke nicht verkaufen möchten, da sie diese in Zukunft eventuell selbst bebauen möchten.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Das Gebiet „Benzwiesen“ wird im Norden an die Hornbergstraße angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Die Fahrbahn ist mit einer Bruttobreite von 5,80 m vorgesehen. Die unterschiedlichen Verkehrsarten werden hierbei nicht baulich voneinander getrennt. Zur besseren Orientierung für Fußgänger und um die Verkehrssicherheit zu erhöhen sind jedoch unterschiedliche Oberflächenbeläge vorgesehen.

Die Ausrichtung und Führung der Straße ist so gewählt, dass diese auf dem nur leicht geneigten Plateau verläuft, ehe das Gelände im Südwesten mit einer Böschung stark abfällt. Aufgrund dieser Berücksichtigung des natürlichen Geländes sind Längsneigungen der Straße von lediglich 1,5 bis 5 % vorgesehen, was zugleich der Barrierefreiheit des Plangebiets zu Gute kommt. Um die Herstellung der Straße gewährleisten zu können, sind notwendige Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche auch ohne Einzeichnung im Lageplan zulässig.

Innerhalb des Gebiets befinden sich 12 öffentliche Stellplätze, die sich an drei Standorten über das Baugebiet verteilen. Dadurch wird im gesamten Gebiet eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Stellplätze gewährleistet.

Im Plangebiet sind zudem Bereiche gekennzeichnet, an denen Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind. Damit wird die Verkehrssicherheit im Bereich der Fuß- und Radwege erhöht und zudem verhindert, dass Grünflächen bzw. öffentliche Parkplätze überfahren werden. Insbesondere entlang des Panoramawegs kann dadurch vermieden werden, dass dieser als Zufahrt für die angrenzenden Grundstücke genutzt wird, was aufgrund seiner Funktion als Fuß- und Radweg und hinsichtlich des Nachbarschutzes absolut unerwünscht ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Einmündungsbereich der Hornbergstraße in die „Straße A“ ein Sichtfeld mit 30/3/30 m vorgesehen, das zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden muss.

Um die „Benzwiesen“ mit den angrenzenden Quartieren zu verbinden, sind drei Fuß-/Radwege vorgesehen. Diese schließen im Westen an den Panoramaweg, im Norden an den Panoramaweg/Birkenstraße sowie im Südosten an den Schlehenweg an. Die Fuß-/Radwege im Norden und Südosten sind zudem mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen, damit diese im Notfall auch für Fahrzeuge befahrbar sind und bei Notfällen eine zweite Möglichkeit für die verkehrliche Anbindung des Gebiets ermöglichen.

5.4 FESTSETZUNGEN

5.4.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und aufgrund der unterschiedlichen topografischen Verhältnisse in ein WA1 und WA2 unterteilt. Dies unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Strukturen, der Lage zur angrenzenden Wohnbebauung und den örtlichen Gegebenheiten.

Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) für das geplante Wohngebiet Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind grundsätzlich eher dem Zentrum bzw. gewerblich geprägten Randbereichen zuzuordnen und fügen sich daher nicht in den Charakter des geplanten Wohngebiets ein. Zudem sind gem. § 1 (5) + (9) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig. Diese Nutzungen werden in der

Regel von einem hohen Besucherverkehrsaufkommen begleitet, worauf die geplante Verkehrsinfrastruktur im Gebiet nicht ausgelegt ist. Gem. § 4 (3) BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden, da diese den Charakter des Wohngebiets nicht beeinträchtigen. Mit diesen Einschränkungen soll insbesondere auch der Lage des Wohngebiets sowie die erschließungstechnischen Voraussetzungen Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit einer Obergrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine individuelle Höhenentwicklung zu ermöglichen und um den angrenzenden Gebäudebestand zu berücksichtigen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ=0,35 wird eine ordentliche Dichte im Plangebiet erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt, so dass hier trotz der gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht wird. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund deren unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der Ziele für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Umgebungssituation nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die offene Bauweise ist jedoch in einem kleinen Teilbereich im Südwesten (WA2) insoweit eingeschränkt, dass dort im Zusammenhang mit den topografischen Verhältnissen für die Gestaltung der Garagen und Carports im Bereich der Grenzen Abweichungen zulässig sind. Hier dürfen Grenzgaragen ohne der gemäß Landesbauordnung B.W. zulässigen maximalen Begrenzung der Wandfläche und Wandhöhe errichtet werden. Dies gilt jedoch aufgrund des steil abfallenden Geländes nur auf diesen 5 Grundstücken. Zum Ausgleich für diese Privilegierung gilt dies jedoch für Garagen bis maximal 8 m Länge, damit kann den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt, da keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorgesehen sind. Damit soll dem Charakter eines Einfamilienhausgebiets mit Einzel- und Doppelhäusern Rechnung getragen werden. Zudem sollen mit dieser Festsetzung, vor dem Hintergrund des demografische Wandels und neuer Wohnformen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnungen in den Gebäuden ermöglicht werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist entlang des Panoramawegs teilweise die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll eine städtebauliche Verknüpfung des geplanten Lückenschlusses mit der „Költrain-Siedlung“ erfolgen. Um den Bauherren, bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulichen Ziele, den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind Abweichungen von bis zu 10° von der festgesetzten Richtung allgemein zulässig.

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. Dabei sind im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie der Geländeverhältnisse Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im Lageplan mit „Ga“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

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 zudem in Bezug auf das Erscheinungsbild des Plangebiets eine Verunstaltung darstellen.

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Grünflächen festgesetzt. Mit der Grünfläche 1 ist die Ausweisung eines Kinderspielplatzes mit ca. 275 m² Größe auf der entlang des Panoramawegs verlaufenden öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Dieser soll insbesondere Kleinkindern aus den angrenzenden Siedlungsbereichen Spielmöglichkeiten bieten. Die als Öffentliche Grünfläche 2 festgesetzte Fläche ist als Grünanlage, gegebenenfalls mit Ruhebänken, zu gestalten. Dadurch wird das Gebiet entlang des Panoramawegs eingegrünt, wodurch dieser in seiner Gestalt und Funktion als Verbindungsweg in die freie Landschaft

erhalten bleibt. Zudem wird der Panoramaweg durch die festgesetzte Grünfläche in seiner räumlichen Wirkung aufgeweitet, wodurch die bisher beengte Wahrnehmung des nur ca. 3 m breiten Weges verbessert wird. Diese Aufweitung dient dabei auch der besseren Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die den Panoramaweg als Zufahrt für die südwestlich gelegenen Mähwiesen nutzen. Gleichzeitig können durch das Aufstellen von Ruhebänken Aufenthaltsmöglichkeiten in diesem Bereich geschaffen werden. Die als Öffentliche Grünfläche 3 festgesetzte Fläche ist als Magerwiese zu entwickeln. Dadurch soll die Fläche von Gehölz freigehalten werden und die Zugänglichkeit zum Waldrand gewahrt bleiben. Weiter ist hier gemäß Einscrieb im Lageplan eine entsprechende Ausformung des Geländes vorzusehen, die im Falle eines Starkregenereignisses (Katastrophenregen) als zweite Abflussebene für das Oberflächenwasser aus dem Straßenraum dient. Diese Geländeausformung soll dann im weiteren Verlauf das Oberflächenwasser in den angrenzenden Bachlauf ableiten. Die zweite Abflussebene dient dabei mit ihrer Dimensionierung als 4 m breiter Grünstreifen auch als Trasse für die Entsorgungskanäle des Baugebiets, welche an das bestehende Kanalsystem und an die Regenwasserbehandlungsanlagen im Süden angeschlossen werden sollen. Hierfür ist für die Führung des Kanals die Grünfläche 4 vorgesehen, die dabei als Krautsaum zu entwickeln ist. Die als Private Grünfläche 1 festgesetzten Flächen sind als Hausgärten zu nutzen. Um diese Gärten bewirtschaften zu können, sind je Grundstück eine Geschirr-/Gerätehütte bis maximal 40 m³ Brutto – Rauminhalt zulässig. Hinsichtlich des Nachbarschutzes sind die Abstandsflächen i. S. d. § 6 LBO Bad.-Württbg. einzuhalten.

Die im Südwesten ausgewiesene Waldfläche entlang der Böschungskante ist dauerhaft zu erhalten und als stufiger Waldrand auszubilden. In Abstimmung mit der Forst-Außenstelle Schwäbisch Gmünd des Landratsamtes Ostalbkreis kann der Waldabstand hier aufgrund der topografischen Verhältnisse des Geländes von 30 m auf 25 m reduziert werden. Ein entsprechender Hinweis auf die dann im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Haftungsausschlusserklärung ist im Textteil enthalten.

Weiter sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze definiert. Damit kann auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m³ umbauter Raum zulässig. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen, wie die Anpflanzung von Straßenbäumen und zur Durchgrünung, sind in der Planung integriert. (Siehe Kap. 5.4.3)

5.4.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke, zur Regenrückhaltung sowie zu Stellplatzverpflichtungen getroffen.

Ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer und die Gebäudehöhen. Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gebäudetypen möglich, die sich auch in die angrenzenden Strukturen einfügen. Für das geplante Wohngebiet sind als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Pultdächer sind dabei zur Wahrung des Ortsbilds und um die Verschattung der Nachbargrundstücke zu minimieren jedoch nur gemäß der Darstellung im Lageplan zulässig. Um den Bauherren, bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulichen Ziele, den größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind Abweichungen von bis zu 10° von der festgesetzten Neigungsrichtung allgemein zulässig.

Auf die zulässigen Dachformen und Dachneigungen abgestimmt sind unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Damit kann einerseits eine harmonische Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung erreicht werden und andererseits kann verunstaltenden Wirkungen auf das Ortsbild vorgebeugt werden.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe GH von 6,75 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Pultdach und einer Dachneigung bis 25° ist eine maximale Traufhöhe TH von 6,25 m und eine maximale Firsthöhe FH von 7,75 m zulässig. Bei Gebäuden mit sonstigen geneigten Dächern bis 25° Dachneigung ist eine maximale TH von 6,25 m und eine maximale FH von 8,25 m zulässig. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 25°- 45° ist eine maximale TH von 5,25 m und eine maximale FH von 8,50 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sowohl auf den Bestand reagiert als auch eine für die Umgebung angemessene Höhenentwicklung erreicht. Weiter kann damit den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Bei Doppelhäusern ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese bei der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sind glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Diese gewährleistet eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und trägt darüber hinaus zu einem besseren Kleinklima bei. Die Dachbegrünung muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen. Zudem sind Flachdächer (Garagen), sofern diese nicht als Terrasse ausgebildet sind, zwingend zu begrünen. Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig. Weitere Vorschriften zur Höhe und zu den Abständen berücksichtigen dabei die gestalterischen Belange. Zudem sind zur Wahrung des Ortsbilds Anlagen für die Solarthermie und Photovoltaik bei Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachfläche in der Neigung des Daches (nicht aufgeständert) und bei Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1 m über der Dachfläche zulässig.

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Wohnbaugebiet beiträgt. Festsetzungen zu Werbeanlagen sind aufgrund des Ausschlusses von Werbung-emittierenden Nutzungen im Plangebiet nicht getroffen.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet unter Berücksichtigung des Gefälles im Allgemeinen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Damit sollen extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden. Einfriedungen und Stützmauern sind entsprechend des Wohnumfeld - Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke, Laubgehölzes, Zaun oder Mauer nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Im Übrigen können Zäune und Hecken bis zu 1,50 m Höhe erstellt werden. Dabei dürfen jedoch nur Zäune oder einheimische Laubgehölzhecken verwendet werden. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus gestalterischen Gründen nur als Trockenmauern aus behauenen Natursteinen zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Im WA2 sind aufgrund der topografischen Verhältnisse Stützmauern ausnahmsweise bis 1,80 m Höhe zulässig. Zur Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen müssen Stützmauern mit ihrem Wandfuß einen Abstand von 1,00 m von diesen Flächen einhalten. Von einer Festsetzung als Naturstein-Trockenmauer wurde für diese Ausnahme abgesehen, da diese bei der hier zulässigen Höhe keine ausreichende Standfestigkeit gewährleisten. Bei allen Einfriedungen und Stützmauern ist gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Randstein – Hinterkante einzuhalten. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² abgeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen

Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

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 angerechnet.

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 21 neue Baumöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser mit Grundstücken zwischen ca. 480 und 820 m². Dadurch sind ca. 30 - 40 Wohneinheiten mit ca. 75 Einwohnern zu erwarten. Das entspricht einer Dichte von rund 50 Einwohnern je Hektar und damit auch den raumordnerischen Zielen für eine angemessene Dichte der Bebauung.

5.4.3 GRÜNORDNUNG

Die Festsetzungen zur Grünordnung orientieren sich an der umgebenden Bebauung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft. Angrenzend befinden sich hier vor allem als Hausgärten genutzte Bereiche und Waldflächen. Für die Flächen des Plangebiets sind Wohngebäude mit dazugehörigen Hausgärten und Nebengebäuden sowie Öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Folgende Aspekte sind in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen und topografischen Verhältnisse und der Umgebungsbebauung,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere Vorgesehen:

- Öffentliche Grünfläche 1 zur Errichtung eines Kinderspielplatzes und Bepflanzung mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 5 (Textteil Ziff. 1.12).
- Öffentliche Grünfläche 2 zur Errichtung einer Grünanlage, gegebenenfalls mit Ruhebänken, zur Eingrünung des Panoramawegs (Textteil Ziff. 1.12).
- Öffentliche Grünfläche 3 zur Entwicklung und Pflege einer Magerwiese als Zu- und Übergang zum Waldrand (Textteil Ziff. 1.12).
- Öffentliche Grünfläche 4 zur Entwicklung und Pflege einer mesophytischen Saumvegetation (Textteil Ziff. 1.12).
- Private Grünfläche 1 zur Nutzung und Bewirtschaftung von Hausgärten (Textteil Ziff. 1.12)
- Pflanzgebote für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets entlang der Straße mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Weiter ist für die festgesetzten Bäume auf den öffentlichen Grünflächen 1 und 2 eine einheitliche Baumart aus der Pflanzliste 5 zu wählen und entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen (Textteil Ziff. 1.14.1).
- Pflanzgebot 1 (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. (Textteil Ziff. 1.14.2).
- Pflanzbindung 1 (PFB 1) zum Schutz und zur Pflege des Biotops Nr. 171241363814 „Feldgehölz I südlich Mutlangen“ (Textteil Ziff. 1.15.1).
- Erhalt des Waldes mit Ausbildung eines stufigen Waldrands (Textteil Ziff. 1.13).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (Zulässigkeit von Dachbegrünung sowie zwingend festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern (Garagen) mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern (Textteil Ziff. 2.1.1).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.1 und 2.4.2 und 2.4.3).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Straßen sowie zur Durchgrünung gut in die Umgebung eingebunden. Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. 6.1 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- 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,
- Größe der geplanten Grundfläche.

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 4.400 m². Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, aufgestellt werden.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Grundsätzlich wird auf die Bestandsbewertung in Kap. 4.0 verwiesen.

Das Flst. 289 ist von einer Wiese geprägt, die noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und regelmäßig gemäht wird. Verschiedene Süßgräser und krautige Pflanzen kennzeichnen diesen Bereich. Am Böschungsbereich im Südwesten bestehen wenige nicht saure Ampferpflanzen. Zwischen Flst. 289 und Flst. 290 verläuft ein Zaun, der auf seiner gesamten Länge zwischen den beiden Flurstücken von meist einreihigen Gehölzen und wenigen Bäumen umgeben ist. Dieser Zaun umgibt zudem das gesamte Flst. 290. In der Vergangenheit wurde das Flst. 290 von dem damaligen Besitzer von der Hornbergstraße bis auf Höhe der Gebäude Schlehenweg 12 / 14 um bis zu ca. 2,50 m aufgefüllt. Das Flurstück wird unterhalb der Böschung im Südosten noch geringfügig als Garten genutzt, wobei sich die Gartennutzung nur noch auf einen Nutzgarten mit Gewächshaus im Süden fokussiert. In diesem Bereich befinden sich zudem kleinere Ablagerungen von Baumaterialien. Südwestlich bestehen ein ehemaliges Schwimmbecken sowie ein kleines Zisternenbecken in Beton-Bauweise. Brombeeren und Brennnesseln dominieren diesen Bereich des Grundstücks. Wurzelstöcke und einige Holzhaufen zeugen noch von dem ehemaligen Obstbaumbestand innerhalb der aufgefüllten Fläche. Hier besteht ein dichter, von Süßgräsern dominierter Wiesenbestand. Auf dem Flurstück stehen zudem einige Schuppen und untergeordnete Gebäude, die von Gehölzen umgeben sind. Im Südwesten reicht das Grundstück mit der Böschung bis zum anschließenden Wald. Die hier vorkommenden Bäume (Esche, Kirsche, Feldahorn, Hainbuche) sind überwiegend mehrstämmig, mit einem Stammdurchmesser vom maximal 30 cm, und stehen unterhalb der Böschungskante. Höhlen oder größere Totholzbestände sind nicht vorhanden. Zudem besteht im Süden auf Flurstück 1865 das Biotop Nr. 171241363814 „Feldgehölz I südlich Mutlangen“, welches in diesem Bereich mit dichtem Gebüsch- und Gehölzbestand bewachsen ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Das Plangebiet ist durch die bisherige intensiv landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung im Hinblick auf die Artenvielfalt größtenteils sehr verarmt.

Die in Auftrag gegebene Artenschutzrechtliche Stellungnahme sagt aus, dass keine streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet auftreten. Zudem sind weder nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte wirbellose Tiere noch nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG unter besonderem Schutzstatus stehende Heuschreckenarten vorhanden. Ein Lebensraum für streng oder europarechtlich geschützte Schmetterlinge ist auszuschließen, da notwendige Raupenfuterpflanzen innerhalb des Plangebiets nicht vorkommen, das Gebiet zu trocken ist und durch das bestehende Mahdregime keine erfolgreiche Entwicklung von Schmetterlingsraupen möglich ist. Lediglich auf Flst. 290 konnten im Zuge der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme wenige Tagfalter (u.a. kleiner Fuchs, Kohlweißling) beobachtet werden. Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum für wasser- oder baumbewohnende streng geschützte Käferarten, da die geeigneten Strukturen wie ältere Eichen, Bäume mit mulmreichen Höhlen, Traubeneichen, Buchen oder Ulmen nicht vorhanden sind. Bei den Begehungen im Zuge der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme konnte kein Hinweis auf das Vorkommen seltener Wildbienenarten gefunden werden. Streng geschützte Hautflügler kommen im Plangebiet nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Begehungen haben bestätigt, dass keine europäisch oder streng geschützten wirbellosen Tierarten im Plangebiet vorkommen. Somit können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Ein dauerhafte Auftreten von Amphibien der nach § 7 (2) Nr.14 BNatSchG streng geschützten Arten ist aufgrund fehlender geeigneter Laichgewässer auszuschließen. Auch Überwinterungsplätze sind durch die vorherrschende Trockenheit und das Fehlen geeigneter Gewässer im Umfeld nicht anzunehmen. In der Vergangenheit wurden jedoch Grasfrösche im Schwimmbecken beobachtet, was bei den Begehungen jedoch nicht bestätigt werden konnte. Grasfrösche können jedoch zeitweise aus dem anschließenden Waldbereich einwandern. Daher sollten die Wasserbecken vorsichtshalber außerhalb der Laich- und Larvalzeit des Grasfrosches abgelassen werden. Für die Artengruppe Amphibien können im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Anrainer berichteten davon, dass im Umfeld des Plangebiets vor Jahren Eidechsen gesichtet wurden. Auf der Eingriffsfläche konnten jedoch, auch durch spezielle artenschutzrechtliche Kartierungen, keine streng geschützten Reptilien gefunden werden. Im Plangebiet bestehen keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Während den Begehungen (24.04., 19.05. und 17.06.2015) konnte lediglich ein kleines Vorkommen der Blindschleiche und eventuell der Ringelnatter am südlichen Waldrand verzeichnet werden. Dieser Bereich des Vorkommens bleibt in der Planung erhalten. Für die Artengruppe Reptilien können somit im Untersuchungsbereich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zur Abklärung der Artengruppe Vögel wurden drei spezielle artenschutzrechtliche Begehungen (24.04.15, 19.05.15 und 17.6.15) unternommen. Die Brut von streng geschützten und im Umfeld seltener Vogelarten konnte ausgeschlossen werden, da keine besonderen Strukturangebote (wie geeignete Baumhöhlen etc.) für diese Arten vorhanden sind. Hinweise auf Greifvogelhorste, Eulen- oder Spechthöhlen wurden bei den Begehungen nicht gefunden. Lediglich der Fitis, der auf der Vorwarnliste Baden-Württembergs steht, unternahm einen Brutversuch. Diese Art ist in Baden-Württemberg jedoch noch stark vertreten, sodass der Verlust eines möglichen Brutplatzes keine populationsrelevante Auswirkung hat.

Mit streng geschützten Kleinsäugearten ist aufgrund fehlender Strukturen ebenfalls nicht zu rechnen. Die in geringer Individuendichte vorkommenden Siebenschläfer und Igel haben als besonders geschützte Arten gem. § 44 (5) BNatSchG keine artenschutzrechtliche Bedeutung für das Projekt.

Ein Nachweis auf das Vorkommen von Fledermausquartieren in dem betroffenen Gebäude konnte auch durch eine intensive Suche nicht erbracht werden. Winterquartiere und Fortpflanzungsstätten sind aufgrund der fehlenden Strukturen auszuschließen. Für die Artengruppe Fledermäuse können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Laut artenschutzrechtlicher Untersuchung konnten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten im direkten Eingriffsgebiet gefunden werden. Nach europäischem Recht geschützte Arten sind mit Ausnah-

me einiger Brutpaare im Umfeld allgemein häufige Vogelarten nicht vorhanden. Daher wird es bei entsprechenden Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Sonstige Schutzgüter

Bezüglich dem Schutzgut Boden wird auf die Ausführungen in Kap.1.2.3 sowie auf Anlage 4 verwiesen. Bodenfunktionswerte sind hinsichtlich der Lage im Innenbereich nur teilweise vorhanden. Der Bodenfunktionswert für die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf liegt bei 4 und ist damit als hochwertig einzustufen. Der Bodenfunktionswert für die Filter- Pufferfunktion liegt bei 3 und ist somit mittel - hoch einzustufen. Lediglich die Funktionswerte für die Natürliche Vegetation (1) sowie Kulturpflanzen (2) sind von geringerer bis mittlerer Qualität. Damit wird insgesamt deutlich, dass der Boden insgesamt eine mittlere Qualität besitzt. Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt.

Für das Schutzgut Wasser sind Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Ein kleiner Wasserlauf beginnt unmittelbar südwestlich des Plangebiets unterhalb der Hangkante, der zum Wetzgauer Bach hin entwässert. Da das Gelände durchschnittlich mit lediglich 4,4 % nach Süden abfällt, ist bei Extrem-Wetterlagen ein relativ hoher Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Grundwasser ist im Plangebiet vorhanden und steht auch in Form von periodisch aufkommendem Schichtwasser an. Diesbezüglich bestehen im Plangebiet zwei wasserführende Stockwerke, die jedoch nicht miteinander kommunizieren. Zum einen führt die Basis der Auffüllung, bzw. die alten Oberbodenlage unter der Auffüllung Schichtwasser, zum anderen führen die Festgesteine des Lias Grundwasser. Im Plangebiet besteht jedoch keine Quelle. Bei dem Wasseraustritt handelt es sich um das oben beschriebene Schichtwasser, welches vom derzeitigen Eigentümer mit Drainagen gefasst wird. Bezüglich der nähren Ausführung wird auf die geologische und hydrogeologische Erkundung in Anlage 4 sowie die ergänzende Untersuchung zum Quellaustritt in Anlage 5 verwiesen.

Beim Schutzgut Klima / Luft kann darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet im Ortsrandbereich von Mutlangen im Übergang zur Liaskante liegt und von drei Seiten vom Siedlungsbereich umgeben ist. Hinsichtlich der Lage sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen nicht wesentlich von Bedeutung.

Bezüglich der Belange des Landschaftsbilds und der Erholung ist das Plangebiet mit seiner Lage am Rand des Siedlungsbereichs im Übergang zum Wald nicht von wesentlicher Bedeutung.

Südwestlich besteht das § 32 Biotop Nr. 171241363814 „Feldgehölz I südlich Mutlangen“. Dieses Feldgehölz ist bereits funktionell in den Waldbereich integriert. Das Artenschutzgutachten legt nahe, dass dieses Biotop erhalten bleiben sollte und andernfalls Ausgleichspflanzungen zu tätigen sind. Bezüglich des notwendigen Eingriffs in das Biotop wird auf Kap. 6.2.5 verwiesen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, solche vorhandenen innerörtlichen Potenziale einer nachhaltigen Bebaubarkeit zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Ohne großen Landschaftsverbrauch im Außenbereich kann hier zusätzlicher Wohnraum für die Eigenentwicklung des Ortsteils geschaffen werden. Gegenüber dem aktuellen Bestand ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen auf die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) können Verbotstatbestände für alle Tiergruppen ausgeschlossen werden. Somit sind die artenschutzrechtlichen Belange in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der Biotopstruktur nur geringfügige Verluste durch den Entfall weniger Gehölz- und Grünstrukturen zu erwarten.

Durch die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen, von denen insbesondere Vögel profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straße sowie eine Durchgrünung auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf andere Artengruppen wie Reptilien, Amphibien, Insekten, Schmetterlinge und ihre Habitate vorkommen. Durch den Bebauungsplan sind daher keine Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz zu erwarten. Die hochwertigen Lebensräume im südwestlichen Randbereich des Plangebiets bleiben erhalten. In der Planung wird das Biotop im südwestlichen Bereich des Plangebiets mit einer Pflanzbindung berücksichtigt, geschützt und in seiner Fläche großzügig ausgewiesen. Auch die Waldfläche ist zu erhalten und als stufiger Waldrand auszubilden. Bäume 2. Ordnung sollten hier bevorzugt werden. Bezüglich des notwendigen Eingriffs in das südliche Biotop wird auf Kap. 6.2.5 verwiesen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen.

Private Park-, 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 sind Flachdächer (Garagen) sofern diese nicht als Terrasse ausgebildet sind, zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist.

Geogene Schadstoffbelastungen sind aufgrund der geologischen Formation des Bodens möglich und für die Auffüllung im östlichen Teilbereich des Plangebiets auch bereits nachgewiesen. Siehe dazu die geologische und hydrogeologische Erkundung in der Anlage 4 sowie Kap. 6.2.6. Eine weiterführende Baugrunduntersuchung hinsichtlich der geogenen Schadstoffe in Mutter- und Unterboden ist in Vorbereitung. Diese liegt derzeit jedoch noch nicht vor. Ein Hinweis zur Erstellung einer ingenieurgeologischen Untersuchung nach DIN 4020 bei der Erstellung von Bauwerken hinsichtlich der geologischen und geogenen Verhältnisse wird dringend empfohlen.

Sonstige Schutzgüter

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

Das Schutzgut Landschaft mit den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung wird durch die innerörtliche Lage und den von drei Seiten angrenzenden Siedlungsbereichen nicht tangiert. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den Dachformen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Fernwirkung ist aufgrund der umgebenden Bebauung und des unmittelbar anschließenden Waldes nicht gegeben.

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

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet ist im Rahmen der digitalen Flurbilanz bewertet und in die Vorrangfläche Stufe II eingestuft. Das Flst. 289 wird intensiv als Mähwiese genutzt. Das Flst. 290 besteht bereits seit längerer Zeit als Gartenland und wird nur untergeordnet landwirtschaftlich genutzt. Zudem wurde das Grundstück in der Vergangenheit auf gut einem Drittel seiner Fläche aufgeschüttet. Die Böden sind jedoch auf dieser Grundlage grundsätzlich als gut einzustufen.

Durch die Planung geht ca. 0,67 ha landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche verloren. Aufgrund der Größe und Qualität der entfallenden Fläche kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Fläche kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch die im Westen anschließende landwirtschaftliche Fläche kann es im Plangebiet zwar zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß für das Wohnen im ländlichen Raum auf jeden Fall nicht überschreiten. Die auch aufgrund der Größe der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um eine innerörtliche Fläche. Durch die Inanspruchnahme der Fläche werden keine weiteren Flächen im Außenbereich der Gemeinde Mutlangen in Anspruch genommen und somit wird den Belangen der Landwirtschaft und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Unter diesen Aspekten sind die Belange der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Über die bestehende „Hornbergstraße“ kann das Plangebiet angebunden werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird mit einer Stadtbuslinie gewährleistet, die den ca. 230 m in nordwestlicher Richtung entfernten Busbahnhof am Schulzentrum / Hornbergstraße sowie die ca. 200 m in östlicher Richtung entfernte Bushaltestelle „Mutlanger Heide“ / Feldstraße bedient. Dadurch wird die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

6.2.3 WALDABSTAND

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Wald. Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes (Südwesthang) und dem Standort der Bäume, die sich unterhalb der Böschungskante befinden, die den Waldrand definiert, konnte der Waldabstand in Absprache mit der Forst-Außenstelle Schwäbisch Gmünd des Landratsamtes Ostalbkreis auf 25 m reduziert werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird jedoch eine Haftungsausschlusserklärung erforderlich, sofern bauliche Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstands erstellt werden. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

6.2.4 LÄRM

Das Konfliktpotenzial ist bezüglich der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen als unwesentlich einzuschätzen. Lediglich das Franziskus - Gymnasium befindet sich direkt gegenüber dem geplanten Wohngebiet. Die geringste Distanz vom nördlichsten Baufenster bis zum Gymnasium beträgt Luftlinie rund 40 m. Der Abstand von der Gemeindehalle (Hornberghalle) bis zum Plangebiet beträgt rund 320 m. Bis zum nächstgelegenen Gewerbebetrieb sind es rund 280 m. Darüber hinaus besteht auf Grundlage der Bebauungspläne „Költrain Ost“ und „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 4. Änderung“ Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet in wesentlich geringerer Entfernung zu den beschriebenen geräuschintensiven Nutzungen bzw. direkt daran anschließend. Das bestehende Baugebiet „Költrain“ bildet gerade bei Veranstaltungen in der Gemeindehalle, insbesondere an Sonn- und Feiertagen, einen Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung. Auch mögliche Immissionen der gewerblichen Betriebe sind durch die bestehenden baulichen Anlagen zwischen Hornberg- und Feldstraße weitestgehend abgeschirmt und in ausreichendem Abstand.

6.2.5 BIOTOPE

Für das nordwestliche Teilbiotop Nr. 171241363814 „Feldgehölz I südlich Mutlangen“ erteilte das Landratsamt Ostalbkreis eine Ausnahme gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 33 Naturschutzgesetz zur teilweisen Einbeziehung des Biotops in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für das südöstliche Teilbiotop erfolgte am 26.11.2015 eine Ortsbegehung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung eines möglichen Ausgleichs bezüglich des Eingriffs in das Biotop für die benötigte 4 m breite Kanaltrasse in diesem Bereich. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass bei Einhaltung des 4 m breiten Streifens für die Kanaltrasse nur ein größerer Baum entfallen würde. Unter diesen Voraussetzungen und einer Entwicklung des Streifens als Krautsaum wäre das Biotop nicht erheblich beeinträchtigt. Externe Maßnahmen müssten daher nicht ergriffen werden.

6.2.6 KINDERSPIELPLATZ

Aufgrund der geologischen Formation des Bodens sind geogene Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen. Daher ist es gegebenenfalls möglich, dass im Bereich des Kinderspielplatzes ein Bodenaustausch notwendig wird. Eine weiterführende Baugrunduntersuchung hinsichtlich der geogenen Schadstoffe in Mutter- und Unterboden ist in Vorbereitung. Ein Ergebnis liegt jedoch noch nicht vor.

Siehe dazu auch die geologische und hydrogeologische Erkundung in der Anlage 4.

6.2.7 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Damit sind die Belange des Denkmalschutzes in der Planung berücksichtigt.

Die benachbarten Naturdenkmale werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse werden bei Gebäude - Unterkellerungen Maßnahmen zur Abdichtung gegen drückendes Wasser dringend empfohlen. Siehe dazu auch den Hinweis Ziff. 4.5 im Textteil sowie die Anlage 4.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

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

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Nutzung einer innerörtlichen Potentialflächen zur Schaffung von Wohnbauland,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Gestaltung der Flächen für Straßenflächen unter den Aspekten der Minimierung der Flächenversiegelung, Wohnumfeld/Wohnqualität,
- Erhalt der Waldfläche im Südwesten,
- Erhalt und Schutz des Biotops „Feldgehölz I südlich Mutlangen“ mittels Pflanzbindung.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Mutlangen ist das Plangebiet nicht enthalten. Für die Entwässerung des Gebiets ist ein Trennsystem mit Anschluss an das angrenzende System vorgesehen. Eine Entscheidung, ob die Entwässerung über ein reines Trennsystem oder ein modifiziertes Mischsystem erfolgen soll, liegt zum aktuellen Stand noch nicht vor. Der Kanalananschluss aus dem geplanten Wohngebiet erfolgt dabei an den im Süden bestehenden Hauptkanal im Haselweg. Dieser führt weiter in Richtung Westen und schließt an das bestehende Pumpwerk beim RÜB 1060, bzw. an das RÜB 1060 und an das RKB 109 bzw. an das RRB 5 an. Eine Abtrennung des Oberflächenwassers ist vorgesehen.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwasser aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das abzuleitende Dachflächenwasser darf dabei nicht in die Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude in privaten Regenrückhalte-Einrichtungen zu sammeln und dann

gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Unterlagen über Drainageleitungen sind für den Planbereich nicht vorhanden. Vom derzeitigen Eigentümer von Flst. 290 wird jedoch das aufkommende Schichtwasser gefasst und in die beiden Wasserbecken geleitet. Daher ist im Plangebiet mit Drainagen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist im Textteil unter Ziffer 4.9 jedoch aufgenommen.

Die Wasserversorgung kann über das umliegende Wasserleitungsnetz der Gemeinde mit einer Ringleitung erfolgen, so dass sich im Baugebiet keine Stagnationsprobleme ergeben können.

Die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen ist durch Anschluss an das angrenzende Leitungsnetz möglich. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die detaillierte Planung erfolgt parallel zum Bebauungsplan - Verfahren.

8.0 KOSTEN

Für die Erschließung des Baugebiets ist mit Kosten von ca. 1.200.000 Euro zu rechnen.