



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
FLUR : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS



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

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN - DECKBLATT

„WOHNPAK MUTLANGER HEIDE TEIL 1, 5. ÄNDERUNG“

Verfahren nach § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 19.01.2010

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
Proj. Nr. MU09138
Kennung: 252_a

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



OHNE MASSTAB

1.0 PLANGEBIET

Die Gemeinde Mutlangen liegt ca. 3,5 km Luftlinie nördlich von Schwäbisch Gmünd am südlichen Rand des Schwäbischen Waldes in ca. 450 m Höhe. Die Gemeinde hat ca. 6.600 Einwohner, ist regionalplanerisch als Kleinzentrum ausgewiesen und übernimmt zentralörtliche Funktionen innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald. Sie ist über die Bundesstraße B 298 hervorragend angebunden. Zu Mutlangen gehört noch der Teilort Pfersbach. Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die Erschließung des Wohnparkes Mutlanger Heide auf dem ehemaligen Militär-Standort im Bereich Wohnen sehr gut entwickelt.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südöstlich der Ortsmitte auf der Hochebene des Schwäbischen Waldes.

Die vorliegende Planung betrifft einen kleinen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1, 4. Änderung“, der seit 22.07.2005 rechtsverbindlich ist. Der Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 31,93 ha.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wurde nach Aufgabe des Militär-Standortes auf Grundlage eines Ende der 90er Jahre durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs aufgestellt. Die Umsetzung erfolgte in Teilabschnitten und soll im Jahre 2010 im Wesentlichen abgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt wurde in den letzten Jahren deutlich, dass in Teilbereichen das ursprüngliche Konzept nicht weiterverfolgt werden kann. So konnte im Bereich der größtenteils bereits im Rahmen des 1. Bauabschnittes ausgewiesenen Hausgruppen-Bebauung auf der Südseite der Feldstraße bisher nur ein Bauplatz verkauft werden, da die Nachfrage nach Reihenhäusern in den letzten Jahren immer weniger wurde. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte soll daher auch dieser Bereich für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Weiter sind auf der Nordseite des Distelweges die festgesetzten bebaubaren Grundstücksflächen sehr dicht an der Straßenbegrenzungslinie, so dass die südlich der Gebäude liegenden Wohngärten relativ schmal wären. Dabei sind auf der Nordseite der Gebäude große Gartenflächen vorhanden. Daher ist Wunsch der Gemeinde den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu verschaffen, ihre Gebäude auf den Grundstücken weiter nördlich zu platzieren.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung erforderlich, die als Änderung im Sinne von § 13 BauGB erfolgt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

An den bestehenden bzw. noch geplanten Erschließungsanlagen ergeben sich keine Änderungen.

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich nicht verändert. Entlang der Feldstraße wird jedoch südlich angrenzend zwischen Schlehen- und Holunderweg sowie zwischen Hornklee- und Distelweg die Bauweise verändert. Zulässig sind dort anstatt Hausgruppen (Bereich H) nun Einzel- und Doppelhäuser (Bereich F). Dabei entfällt dann auch die im Bereich H zwingend festgesetzte 2-Geschossigkeit zugunsten einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von 2. Eine mögliche Neuaufteilung der Flächen ist im Lageplan nicht dargestellt.

Die nördlich des Distelweges geplante Bebauung soll hinsichtlich der individuellen Bedürfnisse der einzelnen Bauherren eine größere überbaubare Grundstücksfläche erhalten. Dabei wird die nördliche Baugrenze auf 1,50 m Abstand vom Lärmschutzwall verschoben, so dass die Gebäude auch mit größerem Abstand zum Distelweg erstellt werden können. Damit entstehen größere Wohngärten und die Besonnung der Gebäude ist aufgrund der größeren Abstände zur Bebauung südlich des Distelweges deutlich verbessert. Dabei geht in diesem Bereich des Distelweges, die wohl vom Planer ursprünglich gewünschte, relativ strenge städtebauliche Raumkante verloren. Hinsichtlich des südlichen Abschlusses des Wohnhofes am östlichen Ende des Distelweges wird

die überbaubare Grundstücksfläche zwar etwas flexibler gestaltet, jedoch sollte dort die städtebaulich wirksame Raumkante nicht ganz aufgegeben werden.

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden nicht verändert. Auch die grünordnerischen Belange in der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

4.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Negative Auswirkungen der Planung sind gegenüber den vorhandenen und zukünftigen Nutzern des Gebiets nicht zu erwarten. Aufgrund der Änderung der Bauweise kann mit den dort bisher vorgesehenen Hausgruppen die gewünschte Dichte nicht mehr ganz erreicht werden.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Die Planung hat auf die Situation der Ver- und Entsorgung des Gebiets keinen Einfluss. Für die Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten bei der Erschließung.

Für die Deckblatt-Änderung:

Gemeindeverwaltung
Mutlangen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 19.01.2010
LK&P. INGENIEURE GBR
UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 10447-0
TELEFAX 07171 10447-70



Bürgermeister Seyfried

Unterschrift