



GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : MU 05011

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- 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

„WOHNPAK MUTLANGER HEIDE TEIL 1, 4. ÄNDERUNG“

ANERKANNT: GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.03. / 12.07.2005

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Mutlangen liegt ca. 3 km nördlich von Schwäbisch Gmünd auf den Höhen des Schwäbischen Waldes an der Bundesstraße B 298 nach Schwäbisch Hall und hat ca. 6.300 Einwohner. Die Gemeinde ist regionalplanerisch als Zentraler Ort (Kleinzentrum) des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald ausgewiesen und befindet sich noch in der Randzone des Verdichtungsraumes, unweit nördlich der Entwicklungsachse des Remstales. Sie hat sich in den letzten Jahren durch die Erschließung des Wohnparkes Mutlanger Heide auf einem ehemaligen Militärstandort im Bereich Wohnbau stark entwickelt. Neben der B 298 erfolgen weitere verkehrsmäßige Anbindungen über die Landesstraße L 1156, die im nördlichen Ortskern in Richtung Leinzell nach Osten abzweigt, über die Kreisstraße K 3268 in Richtung Großdeinbach nach Westen sowie über die in ca. 1,5 km Entfernung nördlich des Ortes nach Westen abzweigende Landesstraße L 1155 in Richtung Alfdorf und Welzheim. Die B 298 –Ortsumfahrung sowie die Nordentlastung sind momentan im Bau und sollen zu einer wesentlichen Entlastung der Ortsmitte beitragen.

1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südöstlich der Ortsmitte (Rathaus) auf einer nach Südosten ins Remstal ausgerichteten Hochebene und befindet sich auf ca. 450 m Höhe ü. NN.

Das Plangebiet betrifft den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1“, begrenzt durch die im Westen, Süden und Osten angrenzende Gemeindegrenze zu Schwäbisch Gmünd sowie der im Osten angrenzenden Flurstücke 311 und den im Norden angrenzenden Flurstücken 258 (Hornbergweg), 286, 287, 289, 290, 291 (Sportgelände), 296 (Benzwiesenweg), 378/1 (Feldstraße), 384 (Sportplatzweg), 405, 409/1, 410/1, 414/1 (Heideweg) und 415/1.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 31,93 ha, wovon neben den erforderlichen Verkehrsflächen mit ca. 3,4 ha, den Grünflächen mit 9,0 ha sowie den Sport- und Spielflächen mit 2,9 ha insgesamt ca. 16,64 ha als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Sportflächen im größtenteils bebauten 1. und 2. Bauabschnitt meist in Privateigentum, im restlichen Bereich noch weitgehendst im Eigentum der Gemeinde Mutlangen.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mutlangen hat nach Aufgabe des Militär-Standortes „Mutlanger Heide“ Ende der 90er-Jahre den „Wohnpark Mutlanger Heide“ entwickelt und im Jahre 1999/2000 den entsprechenden Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht. Inzwischen wurden im Rahmen der ersten beiden Bauabschnitte ca. 60 % der geplanten Wohnbauflächen erschlossen.

Im Zusammenhang mit den Wünschen der Bauwilligen, der in diesen ersten Jahren entwickelten Genehmigungspraxis sowie aufgrund aktueller Entwicklungen am Wohnungsmarkt sollen nun diese Erfahrungen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes in die Festsetzungen eingearbeitet werden. Daneben haben sich im Rahmen der Realisierung und Umsetzung der Planung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, Grün- und Ausgleichsflächen geringfügige Änderungen ergeben, die hier mit bereinigt werden sollen.

Für diese Änderungen ist eine einfache Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 13 BauGB erforderlich. Dabei sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die bestehende und weitere Bebauung des Gebiets unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen den gesamten Geltungsbereich des seit 11.02.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1“ mit der 1. Änderung rechtsverbindlich seit 05.01.2001, der 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 26.10.2001 und der 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 30.05.2003. Der Bebauungsplan weist dabei vor allem Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die dazu erforderlichen Ausgleichsflächen aus. Im östlichen Teil ist noch eine Erweiterung der bestehenden Sportanlage Inhalt der Planung, die durch einen Lärmschutzwall vom Wohngebiet abgetrennt wird.

Im Bereich des Sportplatzweges wurde der Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1“ bereits auf einer kleinen Fläche durch den Bebauungsplan „Rainhalde, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 30.03.2001, geändert.

In der Umgebung besteht, nördlich des Weidenweges, der Bebauungsplan „Mutlanger Heide, Teil 2“, rechtsverbindlich seit 10.03.2000, in dessen Bereich die planungsrechtlichen Festsetzungen für die neue Sporthalle geschaffen wurden. Östlich daran anschließend gilt der Bebauungsplan „Rainhalde, 2. Änderung“ aus dem Jahre 2001, der dort gewerbliche Bauflächen ausweist. Unter diesem Aspekt ist auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1“ aus dem Jahre 2002 zu sehen, der den dort bisher vernachlässigten Lärmkonflikt zwischen Wohn- und Gewerbebebauung in diesem Verknüpfungsbereich regelt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes tangiert der Geltungsbereich ein gemäß § 24 a NatSchG geschütztes Biotop, welches dort jedoch dauerhaft zu erhalten ist.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist bisher im 1. und 2. Bauabschnitt erschlossen und größtenteils bebaut. Dabei wurden im 1. Bauabschnitt der gesamte westliche Teil im Bereich zwischen Schlehen- und Holunderweg sowie nordwestlich der Feldstraße und im 2. Bauabschnitt der Bereich „Hornklee-, Anemonen- und Kamillenweg“ erschlossen. Die Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Neben den klassischen Satteldächern sind auch verschiedene moderne bzw. abgewandelte Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden, die auf der Grundlage einer weitreichenden Befreiungspraxis genehmigt wurden.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Westen, Süden und teilweise auch im Osten Außenbereichsflächen an, die meist durch die anstehende Geländekante der Lias-Ebene geprägt sind. Die Hänge unterhalb davon sind meist bewaldet. Weitere Teilflächen der „Mutlanger Heide“ grenzen im Süden an und befinden sich auf dem Gebiet der Stadt Schwäbisch Gmünd. Sie werden dort als schafbeweidete Wiesenflächen genutzt. Im nordöstlichen Bereich bestehen Sportanlagen mit Sportplatz, Tennisplätzen und Vereinsheimen. Nördlich des Sportplatzweges befindet sich das Gewerbegebiet „Rainhalde“ mit einer intensiven gewerblichen Nutzung. Nördlich des Weidenweges sind verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie Sporthalle, Sprachheilschule und nördlich davon weitere Schulen sowie das Hallenbad „Mutlantis“ vorhanden.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes auf der Grundlage der unter 2.0 erläuterten Erfordernisse.

Gegenüber der Planung aus dem Jahre 2000 mit Änderungen aus den Jahren 2001 und 2003 sind folgende Änderungen im Bebauungsplan beinhaltet:

- Reduzierung der Ausweisung von Baufeldern „H“ und „J“ für Hausgruppen mit entsprechender Änderung der Festsetzungen und erforderlichen Erschließungsanlagen. Dabei sind geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen von Gebäuden und Garagen im Bereich der Baufelder „H“ an der Feldstraße sowie im Bereich der Änderungen durch den Wegfall von Baufeldern für Hausgruppen im Bereich zwischen Primel- und Ampferweg.
- Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Schlehen- und Holunderweges.

- Gleichstellung der Festsetzungen von Garagen und Carports mit zusätzlichen gestalterischen Vorschriften zu den Fassaden.
- Definition der zulässigen Nutzungen im Bereich der Sport- und Spielanlagen sowie der zulässigen Nutzungen im Bereich der Kinderspielflächen.
- Anpassen der Festsetzungen für Dachformen, -deckung und -aufbauten sowie für Gebäudehöhen im Rahmen der bisher bestehenden Genehmigungspraxis.
- Neue Festsetzungen zur Regelung von Nebenanlagen.
- Herausnahme der Festsetzungen für Antennenanlagen.
- Verschiedene kleinere Änderungen aufgrund der veränderten Realisierung von Lärmschutzwällen, Parkplätzen, Bäumen, Wegen und Verkehrsflächen.
- Rücknahme der bei der 3. Änderung erfolgten Verschiebung des Fuß- und Radweges zwischen Weidenweg und öffentlicher Grünfläche. Damit ist auch das dort festgesetzte Leitungsrecht nicht mehr erforderlich, da die Trasse dieses bestehenden Oberflächenwasser-Kanales nunmehr wieder innerhalb des Fuß- und Radweges verläuft. Die sonstigen Festsetzungen wie Baufenster, Pflanzgebote usw. werden angepasst.

Wie bereits unter 2.0 der Begründung erläutert, sind die Änderungen aus verschiedenen Gründen erforderlich. So entspricht die Anzahl der ausgewiesenen Flächen für Hausgruppen nicht der aktuellen Nachfrage nach dieser Wohnform. Daher entfallen die Baufelder „J“ im Bereich des Distelweges ganz und werden als Flächen für Einzel- und Doppelhäuser als Baufeld „F“ festgesetzt. Weitere Flächen für Hausgruppen im Bereich des Primelweges entfallen ebenfalls. Die neuen Festsetzungen passen sich in die dort vorgesehen Baustrukturen ein und werden als Baufeld „E“ bzw. „G“ ausgewiesen. Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird im Baufeld „E“ und „F“ verzichtet.

Im Zusammenhang mit den Änderungen sind zur Erschließung der zwischen Primel- und Ampferweg neu entstehenden Bauplätze die Stichwege nördlich des Ampferweges entsprechend anzupassen. Die südlich, entlang der Feldstraße ausgewiesenen Baufelder „H“ für Hausgruppen sollen aus städtebaulichen Gründen beibehalten werden. Geringfügige Änderungen der überbaubaren Flächen für Hauptgebäude und Garagen erlauben eine etwas größere Flexibilität für die Bauwilligen. Die am Schlehen- und Holunderweg vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze bzw. Garagen für die Hausgruppen werden nicht mehr benötigt und sollen als öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden. Dabei entstehen weitere 14 Parkplätze.

Hinsichtlich der Problematik mit der Definition und Genehmigung von Carports sollen diese mit den Garagen gleichgestellt werden. Dabei ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen in der Regel ein Abstand von mind. 1,00 m von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einzuhalten. In diesem Zusammenhang sind diese bei einer Parallelstellung aus gestalterischen Gründen entsprechend zu begrünen.

Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen wurde für die ausgewiesene Sport- und Spielfläche das Spektrum der zulässigen Nutzungen über die bereits bestehenden Bolz-, Sport- und Beach-Volleyball-Plätze hinaus, auf weitere Anlagen für Laufbahnen, Anlagen für Beach-Sportarten allgemein, Zuschaueranlagen, Sport-/Vereinsheim, Kinderspielflächen sowie sonstige, dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen begrenzt.

Auf der Grundlage der bisherigen Genehmigungspraxis werden die im Bebauungsplangebiet zulässigen Dachformen auf Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer sowie davon abgewandelte Sonderdachformen ausgedehnt. Aus städtebaulichen Gründen kann in diesem Zusammenhang auf den bereits bisher weit gefassten Bereich der Dachneigungen ganz verzichtet werden. Dafür soll die Kubatur der Gebäude durch einen gewissen Rahmen unter Bezugnahme von Mindesttraufhöhen und maximalen Gebäudehöhen definiert werden. Damit ist der aus städtebaulichen Gründen erforderliche Rahmen noch ausreichend definiert und die Ausformung der Gebäudekubatur und Dachgestaltung kann in diesem weiten Rahmen den Bauherren überlassen werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Farbe der Dachdeckung freigegeben. Dachaufbauten sind für Dächer ab 30° Dachneigung weiterhin als Schlepp- oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Festsetzungen zu Antennen werden aufgrund der aktuellen Rechtslage ganz gestrichen. Darüber hinaus wird eine Regelung zu Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei ist mindestens ein Gebäude bis 20 m³ umbauter Raum pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die im Bereich der öffentlichen Grünflächen festgesetzten Kinderspielflächen wird die zulässige Gestaltung im Textteil zum Bebauungsplan ent-

sprechend definiert. Weitere Änderungen bezüglich der Lage des Lärmschutzwalles und der Regenüberlaufbecken, der öffentlichen Parkplätze, des Sportplatzes, der Baumpflanzungen sowie geringfügige Verschiebungen und Änderungen beim Ausbau von Straßen und Wegen werden mit in die Bebauungsplan - Änderung aufgenommen.

Im Hinblick auf die bestehende geologische Situation im Bereich der Verwitterungsschichten des Schwarzen Juras (Lias α) wurde eine Untersuchung des Bodens auf geogene (natürliche) Schadstoffe durchgeführt. Dabei wurden, wie in diesen Schichten allgemein üblich, gewisse Überschreitungen im Mutterboden sowie im darunter liegenden Unterboden festgestellt. Unter dem Aspekt der natürlichen Belastungen ist ein uneingeschränkter Einbau in gleichen geologischen Schichten jedoch möglich.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung entsprechend den Prüfwerten der BBodSchV ergaben sich im Mutterboden keine Überschreitungen für Wohngebiete. Für Kinderspielplätze wurde der Wert an einem Standort geringfügig überschritten, daher sind für Kinderspielplätze entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Bei allen Erdbewegungen sind die Hinweise und Empfehlungen der in Anlage 5 beigefügten Untersuchung zu beachten.

Insgesamt sind durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter diesem Aspekt ist eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Der zum Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide Teil 1“ gehörende Grünordnungsplan wird daher nicht geändert und diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Durch die Planung werden keine Fakten geschaffen, die die öffentlichen Belange wesentlich beeinträchtigen. Durch die Anlegung von öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Schlehen- und Holunderweges wird die Parkplatzsituation im Gebiet verbessert. Ansonsten ergeben sich durch die vorliegenden Änderungen auch hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Das Biotop sowie sonstige wertvolle Grünstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Daher wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Wohnpark Mutlanger Heide, Teil 1“ verwiesen.

Verkehrliche Belange sind durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung sind nicht vorgesehen. Durch die Planung entstehen der Gemeinde nur zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 25.000,00 € für die Erstellung von ca. 14 öffentlichen Parkplätzen am Schlehen- und Holunderweg sowie für die geringfügigen Änderungen der Verkehrsfläche im Bereich des Ampferweges.