



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
LANDSCHAFTSPANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„TALBLICK, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE MUTLANGEN, DEN

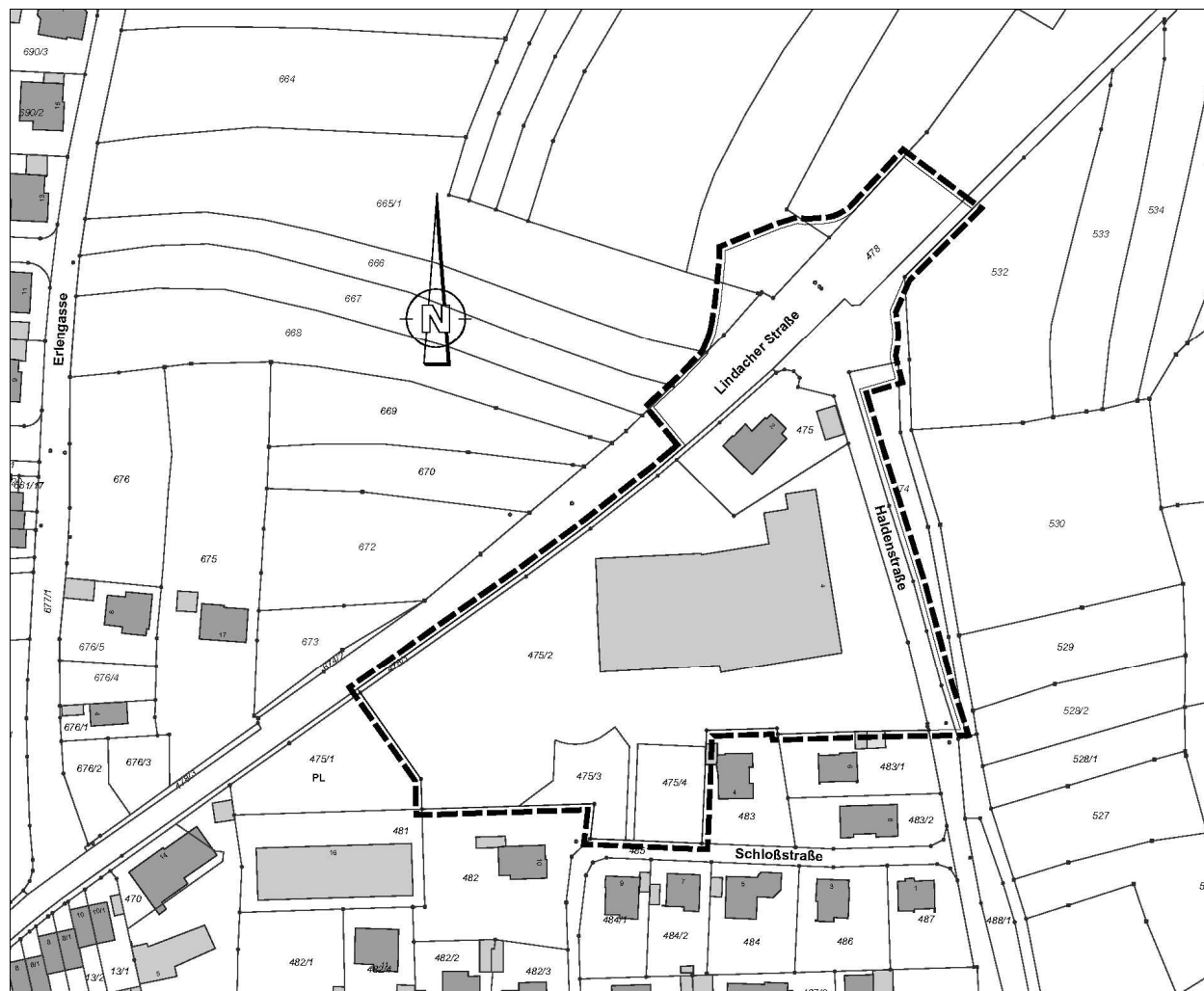
AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 09.12.2014 / 17.03.2015 /
13.10.2015

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr. MU14024
Kennung 252e

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN	3
1.0 PLANGEBIET	4
1.1 ALLGEMEINES	4
1.2 STANDORT	4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
5.1 ALLGEMEINES	6
5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	7
5.3 FESTSETZUNGEN	8
5.4 GRÜNORDNUNG	9
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	10
6.1 BELANGE DER UMWELT	10
6.2 MASSNAHMEN	12
6.3 ZUSAMMENFASSUNG	12
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	13
7.1 OBERFLÄCHENWASSER	13
7.2 DRAINAGEN	13
7.3 SCHMUTZWASSER	13
7.4 SONSTIGES	13
8.0 KOSTEN	13

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Ohne Maßstab

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 Nordosten der Gemeinde Mutlangen südlich der „Lindacher Straße“ und wird östlich von der „Haldenstraße“ begrenzt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 453,00 m ü NN. Die Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an der „Lindacher Straße“ und über die bestehende „Haldenstraße“. Vom Ortskern der Gemeinde Mutlangen ist das Plangebiet Luftlinie ca. 480 m entfernt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 6,30 m ab. Am nordwestlichen Plangebietsrand verläuft das Gelände entlang der bestehenden „Lindacher Straße“. Im Osten ist das Gelände durch ca. 2 m hohe Stützmauern zur „Haldenstraße“ begrenzt.

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.

Den geologischen Untergrund bilden die Schichten des Unterjura (Schwarzer Jura) die bereichsweise von Löss und Lehm überdeckt werden.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 475, 475/2, 475/3, 475/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 474, 476, 478, 478/1, 651/2, 652 und 665/1. Siehe dazu den Übersichtplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mutlangen und teilweise in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 1,74 ha
Bestand + Bestand rechtsverbindl. BPL „Talblick“	
Wohnbaufläche	ca. 1,15 ha
Verkehrsflächen	
davon versiegelte Flächen (Straße, Gehweg, Fuß- und Radweg)	ca. 0,34 ha
davon Feldwege	ca. 0,03 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,13 ha
davon Parkplatzflächen	ca. 0,01 ha
sonstige Flächen	
Spielplatz	ca. 0,02 ha
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,05 ha

Planung

Wohnbaufläche, geplant	ca. 1,14 ha
Öffentliche Grünflächen geplant (Kinderspielplatz)	ca. 0,02 ha
Verkehrsflächen	
davon versiegelte Flächen (Straße, Gehweg, Fuß- und Radweg)	ca. 0,38 ha
davon Feldwege	ca. 0,03 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,17 ha
davon Parkflächen	ca. 0,01 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mutlangen ist seit Jahren bestrebt innerörtliche Potentialflächen wie Baulücken und Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Gemeinde hat derzeit keine eigenen privaten Baulücken bzw. Flächen im Eigentum, die einer Nutzung zugeführt werden könnten. Die Flächen befinden sich alle in Privateigentum.

Durch den Kauf des früheren gewerblich genutzten Areals im Bereich der „Lindacher Straße“ kann die Gemeinde Mutlangen diese Fläche nun einer Wohnbebauung zuführen.

Zwei Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

Für den Bereich „Talblick“ besteht bereits ein Bebauungsplan, rechtskräftig seit dem 02.10.2014. Aufgrund der Besitzverhältnisse, die sich durch den Verkauf der Flächen an die Gemeinde geändert haben und durch die dadurch notwendig werdenden Änderungen im Bebauungsplan, ist eine Änderung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Talblick“ notwendig. Die Entwicklung des Bereiches liegt in öffentlichem Interesse. Es bestehen bereits Anfragen nach Bauplätzen im Gebiet.

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**

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostalbkreis ist das Plangebiet nicht enthalten. Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsbereich von Mutlangen.

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.

Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu den Planausschnitt unten in Bild 1.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Mutlangen besteht der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald. Hier ist die Plangebietsfläche als gewerbliche Baufläche Bestand sowie in einem kleinen Teilbereich als gemischte Baufläche enthalten.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet zu berichtigen. Siehe dazu Bild 2.

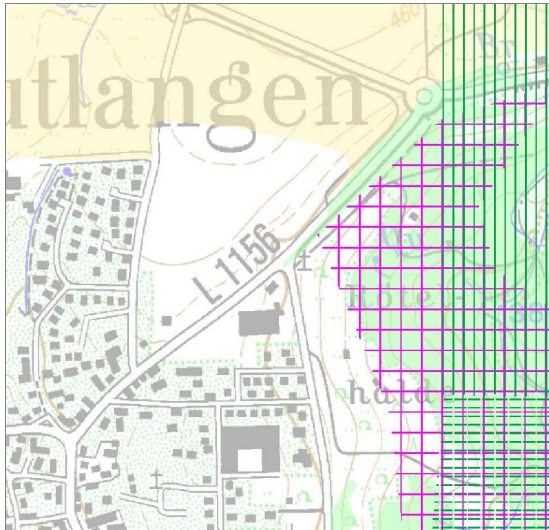


Bild 1: Ausschnitt Regionalplan

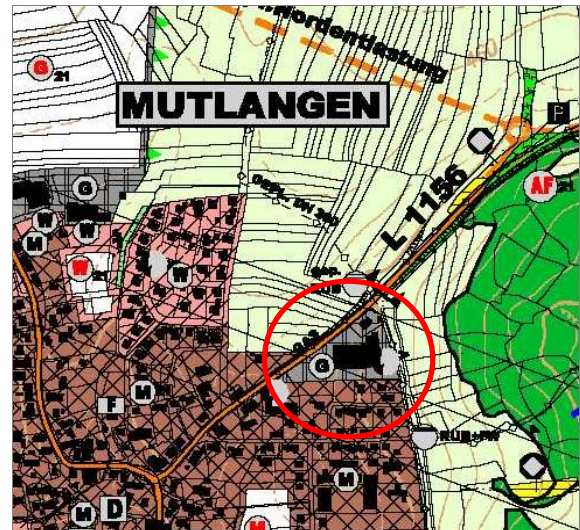


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Talblick“, rechtskräftig seit dem 02.10.2014, der das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Nordöstlich wird durch die Planung in einem kleinen Teilbereich in den Bebauungsplan „Nordentlastung“, rechtskräftig seit dem 13.06.2003 eingegriffen.

An das Plangebiet grenzen ansonsten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

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

Das Plangebiet ist als Altstandort „ehemaliges Betonwerk Allbeton Röser“ registriert. Sonstige Fachplanungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die heute nicht mehr genutzten gewerblichen Flächen (ehemaliges Betonwerk). Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt. Hier bestehen ein Wohn- und Bürogebäude, asphaltierte/betonierte Zufahrten und Lagerflächen, Betriebshof. Grünflächen befinden sich lediglich im Bereich des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 475, im nordöstlichen Plangebiet. Ein Teil der Halle ist derzeit durch Firmen gewerblich genutzt. Diese werden den Standort bis Ende 2014 aufgeben. Bei der Fläche handelt es sich um eine Gewerbebrache.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Norden die „Lindacher Straße“ und im Anschluss daran Wiesenbereiche an, im Osten verläuft die „Haldenstraße“ an die Wiesenbereiche teilweise mit Streuobstbeständen / Gehölzen und Waldbestände angrenzen.

Im Süden schließt unmittelbar an die Plangebietsfläche ein bestehendes Wohngebiet an. Die Gebäude in diesem Gebiet sind überwiegend durch Satteldachgebäude geprägt. Hier handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Im Westen befindet sich ebenfalls ein Teil einer Gewerbefläche. Die Nutzung des damaligen Lebensmittelmarktes wurde aufgegeben. Das Gelände befindet sich heute in Privateigentum.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsbereich von Mutlangen und ist bereits durch eine frühere gewerbliche Nutzung geprägt. Es handelt sich hier um eine Gewerbebrache. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen

Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereichs. Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren gemäß §13 a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, aufgestellt. Hier handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche, die derzeit durch die frühere gewerbliche Nutzung geprägt ist (Halle/Zufahrten). Die Fläche ist von zwei Seiten mit der bestehenden Bebauung von Mutlangen umschlossen.

Eine Erschließung ist über die bestehende „Lindacher Straße“ und die „Haldenstraße“ möglich. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist durch die Inanspruchnahme der untergenutzten Fläche 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht der 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. Auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes kann entsprechend verzichtet werden.

Zwangspunkte der Planung sind:

- Anbindung an die „Lindacher Straße“ und die „Haldenstraße“
- Berücksichtigung der topographischen Situation
- Durchgrünung des Baugebietes

Die folgend genannten grundsätzlichen Aspekte und Ziele der Planung sind:

- Nachnutzung und Schließen einer innerörtlichen Gewerbebrache
- Schaffung von Wohnraum für junge Familien
- Anbindung des Plangebietes über einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 28 m
- Fußläufige Wegeverbindungen.

Derzeit befinden sich keine Grundstücke mehr im Eigentum der Gemeinde Mutlangen. Die Baulücken, die in der Gemeinde noch vorhanden sind, befinden sich alle in Privateigentum.

Die Gemeinde Mutlangen ist bestrebt innerörtliches Flächenpotential einer neuen Nutzung zuzuführen. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Bereich des Plangebietes soll dieser nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die gewerblichen Nutzungen werden bis Ende des Jahres 2014 ihren Betrieb komplett einstellen. Danach soll die Fläche des Plangebietes abgeräumt werden und steht somit einer Umnutzung zur Verfügung. Dies ist in der Zwischenzeit vollzogen.

Für den Bereich besteht bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 der hier bereits ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen hat.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über die „Lindacher Straße“ von der aus in die neu geplante Straße „Talblick“ eingefahren wird. Die Straße wird mit einer Breite von 5,50 m (netto) ausgebaut und wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Ein Gehweg ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Aufgrund der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern und des nicht zu erwartenden Durchgangsverkehr ist die Ausweisung eines zusätzlichen Gehwegs im Wohngebiet nicht notwendig. Im Plangebiet wird im südlichen Bereich ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. An der Lindacher Straße sind zur Gewährleistung der Sicht für einbiegende Fahrzeuge Sichtfelder erforderlich, die mit einer begrenzten Zulässigkeit von Einfriedigungen und Mauern einhergehen. Dies gilt auch für andere Knotenpunkte.

Im Kreuzungsbereich „Haldenstraße / Lindacher Straße“ ist ein Kreisverkehr vorgesehen. Dieser stellt den zentralen Anschluss des Baugebiets an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen her und ergibt sich aus der Planung zum Bebauungsplangebiet „Erlenwiesen, 1. Bauabschnitt“. Da die Umsetzung der Planung des Wohngebietes zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen soll, wird der Kreisverkehr in die Bebauungsplanung „Talblick, 1. Änderung“ über-

nommen. Der Kreisverkehr weist einen Durchmesser von 28 m auf. Vom Regierungspräsidium Stuttgart besteht eine Neutrassierung der Landesstraße L 1156 zwischen Mutlangen und Lindach. Um eine sinnvolle Anbindung in den dort vorgesehenen Bebauungsplan zu erreichen, ist die Umsetzung des Kreisverkehrs sinnvoll und notwendig.

Die „Lindacher Straße“ ist derzeit Landesstraße (L 1156). Im Zuge der weiteren Planungen soll diese zur Gemeindestraße zurückgestuft werden. Durch die Veränderung der Verkehrsführung wird der Verkehr auf der „Lindacher Straße“ zurückgehen. Derzeit besteht auf der „Lindacher Straße“ ein Verkehr mit ca. 3.900 Fahrzeugen pro Tag (DTV). Ein passiver Lärmschutz ist für die Bebauung entlang der Lindacher Straße erforderlich. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 5.3.

Eine Anbindung an die Nordentlastung ist in Zukunft durch die Verlegung der bestehenden „Lindacher Straße“ oberhalb der Liaskante vorgesehen. Dies erfolgt allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die ungefähre Lage der neu geplanten Trasse zur Nordentlastung ist im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen und im Plan gestrichelt dargestellt.

5.3 FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies unter Berücksichtigung der bestehenden und umgebenden Strukturen, der Lage zur in nächster Nähe liegenden Wohnbebauung und der landschaftlichen Strukturen.

Unter Berücksichtigung der planerischen Ziele für das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) sind aus städtebaulichen Gründen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll auch den erschließungstechnischen Voraussetzungen des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan eine Zahl der Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GFZ) sowie eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Gebiet unterschiedlich festgesetzt. Hier ist entlang der „Lindacher Straße“ im WA1 und im WA2 zwingend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Im nördlichen Grundstück des WA2 ist eine Bebauung mit bis zu III Geschossen möglich. Die restlichen Grundstücke im Plangebiet sind mit einer Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt, die sich so an der angrenzenden Bebauung im südlichen Bereich orientiert. Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl wird eine ordentliche Dichte im Plangebiet erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt, so dass sich hier trotzdem eine ordentliche Dichte ergibt. Diese orientiert sich auch an den bereits bestehenden Gebäuden an der „Lindacher Straße“ und in den angrenzenden Wohngebieten im südlichen und westlichen Bereich.

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei hier aufgrund der gewünschten Nutzung durch ein Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In einem kleinen Teilbereich westlich der Wohnstraße (Allgemeines Wohngebiet WA2) sind schwerpunktmäßig auch Gebäude mit mehr Parteien gewünscht, so dass hier im WA2 keine Beschränkung der Wohnungsanzahl vorgenommen wird.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst großzügig ausgewiesen und lassen den Bauherren individuelle Möglichkeiten der Bebauung zu. Die Festsetzung für Garagen und Stellplätze ist entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können.

Eine Stellung der baulichen Anlagen ist im Bereich der „Lindacher Straße“ entsprechend festgesetzt. Dies ist vor allem aufgrund der städtebaulichen Situation, der Lage unmittelbar an der Lindacher Straße und am Ortseingang von Mutlangen sinnvoll. Im restlichen Allgemeinen Wohngebiet ist keine Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Auch die Bedürfnisse nach einer Nutzung von Sonnenenergie sind durch die Festsetzungen dabei berücksichtigt.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sind im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt. Dabei wird den unterschiedlichen topographischen Verhältnissen im Zusammenhang mit den bestehenden bzw. geplanten Straßenhöhen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der bestehenden Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Lindacher Straße sind entlang der Lindacher Straße passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und sonstigen ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A)

nicht überschritten wird.

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.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Diese entsprechen heute auch nicht mehr dem Stand der Technik.

Nebenanlagen sind hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen nur eingeschränkt zulässig. Diese sind hier aus städtebaulichen Grenzen und der geplanten Bebauung zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. In den übrigen, nicht überbaubaren Flächen nur bis 40 m³ umbauten Raum zulässig.

Im Baugebiet ist aufgrund der Lage und der angrenzenden Wohngebiete ein Kinderspielplatz vorgesehen. In nächster Umgebung befindet sich derzeit kein Kinderspielplatz und somit stellt der neu geplante Kinderspielplatz eine Vernetzung zwischen den Wohngebieten dar.

Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen sind in der Planung unter Ziffer 5.4 integriert. Entsprechend sind Festsetzungen zur Pflanzung von straßenbegleitendem Grün sowie zur Durchgrünung des Plangebietes getroffen.

Die gestalterischen Festsetzungen die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen werden, 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.

Für die Dachformen und Dachneigungen ist die Festsetzung offen gehalten. Die Dachform ist im gesamten Gebiet frei wählbar. Auch Dachneigungen werden im Gebiet nicht vorgesehen. Hier soll den Grundstückseigentümern ein freier Gestaltungsspielraum zugestanden werden.

Die Gebäudehöhen sind unterschiedlich festgesetzt. Für zwingend zweigeschossige Gebäude ist eine Mindest-Traufhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe von maximal 9,80 m festgesetzt. Bei einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ist eine Mindest-Traufhöhe von 3,60 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,80 m vorgesehen. Damit wird auch in Bezug auf die angrenzenden Gebäude eine gute Einbindung erreicht.

Die Farbgebung der Dächer ist nur insoweit beschränkt, dass reflektierende und glänzende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie für Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig sind. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sollen Garagen mit Flachdächern begrünt werden. Dachgauben 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. 23 Grundstücke von denen zwei Grundstücke bereits bebaut sind. Drei weitere Bauplätze befinden sich in Privateigentum. Die Bauplätze weisen Grundstücksgrößen von ca. 280 m² bis 830 m² auf. Das größte Grundstück im Plangebiet beläuft sich auf ca. 1.114 m² und ist bereits im Bestand bebaut.

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 topographischen Verhältnisse und der Umgebungsbebauung,

- Gestaltung des Baugebietes unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung,
 - 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 1.11 und 1.14 wird verwiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen unter Ziffer 5.4 der Begründung verwiesen.

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 BESTANDSBEWERTUNG

Innerhalb der großräumigen Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land ist das Plangebiet naturräumlich dem Übergangsbereich zwischen dem Östlichen Albvorland und Schurwald und Welzheimer Wald zuzuordnen.

Auf die Bestandsbeschreibung unter Ziffer 4.0 wird verwiesen. Die Plangebietsfläche war durch eine komplett versiegelte Fläche gezeichnet. Bis auf ein Büro- und Wohnhaus mit Garagen bestand im Gebiet bisher eine gewerbliche Halle. Der komplette restliche Bereich war durch versiegelte Flächen geprägt.

Der Bebauungsplan „Talblick“, der durch diesen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt wird, weist wie auch der jetzige Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet für das Plangebiet aus. Die Festsetzungen, die im Bebauungsplan Talblick bestehen, wurden überwiegend beibehalten und entsprechend der Notwendigkeit ergänzt. Die grundsätzlichen Festsetzung wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen, etc. wurden hier nicht geändert. Somit ist auch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Planung auszugehen.

6.1.2 KONFLIKTANALYSE

Das Plangebiet war bisher fast komplett versiegelt. Die Bewertung erfolgt aufgrund der bestehenden Bebauungsplanung „Talblick“ auf der Planungssituation eines Allgemeinen Wohngebietes. Da der Bebauungsplan rechtswirksam ist, könnte dieser entsprechend umgesetzt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind mit der Planung nicht verbunden. Die Flächen waren bisher bis auf einen kleinen Teilbereich komplett versiegelt. Bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung können die Tiere sogar profitieren. Auch im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Talblick“ ist die Lage der Straße entsprechend dem jetzigen Verlauf geplant. Aufgrund der Optimierung wird hier nun durch den Wegfall des Gehwegs an der Straße „Talblick“ weniger Fläche versiegelt. Auch im Bereich der „Haldenstraße“ wird durch die Verlegung des Gehweges eine Flächenversiegelung reduziert. Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Kinderspielfeld genutzt und mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden soll.

Die bisher bestehende gewerbliche Halle wurde auf Fledermäuse und sonstige artenschutzrelevante Tierarten von Prof. Dr. Bay überprüft. In der bestehenden Halle und auf dem Gelände waren keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten zu verzeichnen.

Im Gebiet ist entsprechend eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen getroffen. Auch auf den privaten Grundstücken ist eine Regelung zur Anpflanzung von Bäumen zur entsprechenden Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Ein Vorkommen von Amphibien ist nicht zu erwarten. Im Gebiet und in nächster Nähe befinden sich keine Laichgewässer. Brütende Vögel oder sonstige geschützte Arten sind im Plangebiet aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung, der Versiegelung und der fehlenden Bäume nicht zu erwarten.

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 § 1a 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, da hier sogar die Versiegelung reduziert werden kann. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich soweit möglich auf den Grundstücken vorgesehen.

In Teilbereichen werden im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der „Lindacher Straße“ zusätzliche Flächen versiegelt. Die Lage des Kreisverkehrs befindet sich auf der bestehenden „Lindacher Straße“. Im nördlichen Bereich wird ein Teilbereich versiegelt, der die spätere Anbindung an eine mögliche Bebauung im nördlichen Bereich vorsieht.

Bei den Schutzgütern Wasser und Boden tritt bei Berücksichtigung der Planung als Allgemeines Wohngebiet und der vorgesehenen Nutzung keine Verschlechterung bzw. Beeinträchtigungen zur vorherigen Planung ein. Auch unter Betrachtung der festgesetzten Grundflächenzahl treten hier keine 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 Flachdächer bei Garagen 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 Wohngebiet wird entgegen der bestehenden gewerblichen Bebauung zu einer positiven Veränderung beitragen.

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

Geogene Schadstoffbelastungen sind aufgrund der geologischen Formation des Bodens vorhanden (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kap. 6.1.4). 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 werden bis auf einen kleinen Teilbereich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung „Lindacher Straße / Haldenstraße“ keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der Nutzung einer innerörtlichen Fläche in Form einer gewerblichen Brachfläche sowie des nur geringen Flächenverlustes sind die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

In der digitalen Flurbilanz sind die Flächen des Plangebietes nicht enthalten.

6.1.4 ALTLASTEN / GEOGENE SCHADSTOFFBELASTUNGEN

Aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen durch die ehemals in Anspruch genommene gewerbliche Fläche als Betonwerk wurde parallel zum Bebauungsplan-Verfahren eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, nachdem diese Fläche künftig als Wohngebiet und eine Teilfläche auch als Kinderspielfläche genutzt werden soll.

Hinweise auf größere nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes ergaben sich bei den durchgeführten Erkundungen keine. Es wurden jedoch kleinräumige Verunreinigungen ermittelt, die jedoch im Rahmen der Vorbereitungen des neuen Baugebiets bzw. der Erschließungsmaßnahmen beseitigt wurden. Die Fachbehörde „Wasserwirtschaft“ des Landratsamtes Ostalbkreis hat mit Schreiben vom 23.09.2015 die Altlastenfreiheit bescheinigt.

Geogene Schadstoffbelastungen sind aufgrund der geologischen Verhältnisse vorhanden. Die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen werden für Arsen und Chrom überschritten. Um eine Gefährdung für spielende Kinder auszuschließen, wird dort im Rahmen der

Erschließungsmaßnahme eine entsprechender Bodenaustausch bzw. Sicherungsmaßnahme durch Überdeckung vorgenommen. Die Prüfwerte für Wohngebiete sind eingehalten.

Hinsichtlich des anfallenden Aushubmaterials wird darauf hingewiesen, dass die Zuordnungswerte unter Berücksichtigung der Öffnungsklausel für naturbedingt (geogen) erhöhte Gehalte festgelegt wurden und das Material daher nur in geologisch vergleichbaren Formationen (Lias) wiedereingebaut oder abgelagert werden darf. Ein Hinweis bezüglich des Umgangs mit geogenen Schadstoffbelastungen ist im Textteil unter Ziffer 4.5 aufgenommen.

6.1.5 VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist gesichert. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestelle in der „Lindacher Straße“ in ca. 130 m Entfernung möglich.

Über die fußläufigen Anbindungen ist eine gute Vernetzung in die Siedlungsbereiche und die Ortsmitte von Mutlangen möglich.

Siehe auch Ausführungen zum Verkehr unter Ziffer 5.2 in der Begründung.

6.1.6 SONSTIGES

Aufgrund der vorherrschenden Baugrundverhältnisse werden objektbezogene Baugrundgutachten empfohlen.

Sonstige Belange sind von der Planung nicht betroffen.

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 Gewerbebrache zu schließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Im Rahmen der Eigenentwicklung werden hier insgesamt 23 Bauplätze mit einer II - geschossigen Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Durch die Planung werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist somit gewährleistet.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor, welches sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Durch die vorgesehenen Festsetzungen, wie Höhe der Gebäude, Masse der Gebäude und Dachformen, wird hier eine optimale Einbindung in die umgebenden Strukturen gewährleistet.

Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der vorherrschenden Situation durch versiegelte Flächen / gewerbliche genutzte Gebäude ohne Grünflächen nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG**7.1 OBERFLÄCHENWASSER**

Das anfallende Oberflächenwasser wird über den geplanten Regenwasserkanal, der an den geplanten Stauraumkanal parallel zur Haldenstraße verläuft, angeschlossen. Bis zur Herstellung des Stauraumkanals wird der Regenwasserkanal an den Mischwasserkanal angeschlossen.

7.2 DRAINAGEN

Drainagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Baugebiet ist derzeit komplett durch eine Gewerbebrache versiegelt.

7.3 SCHMUTZWASSER

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. Der geplante Mischwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Haldenstraße angeschlossen.

7.4 SONSTIGES

Die Wasserversorgung erfolgt im Württemberger-Schachthydranten-System. Der Anschluss erfolgt über die bestehende Wasserleitung in der Haldenstraße über einen Hydrantenschacht.

Auf vier Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist zur Gewährleistung der Entwässerung im Plangebiet ein Leitungsrecht 1 (LR1) vorgesehen.

Die Einlegung von Telekommunikationsleitungen usw. erfolgt über Gestattungsverträge mit der Gemeinde Mutlangen.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das Baugebiet zu rechnen:

Kanalisation inkl. Hausanschlüsse	ca.	290.000,00 €
Wasserversorgung inkl. Hausanschlüsse	ca.	106.000,00 €
Erneuerung der Wasserleitungs-Hausanschlüsse Schloßstraße	ca.	25.000,00 €
Straßenbau		
- Innere Erschließung	ca.	180.000,00 €
- Gehweg „Lindacher Straße“	ca.	79.000,00 €
- Ausbau Haldenstraße	ca.	176.000,00 €
Kinderspielplatz	ca.	5.000,00 €
GESAMTKOSTEN	ca.	861.000,00 €

(Grundlage: Kostenberechnung LK&P. vom 20.08.2015 incl. Ingenieurleistungen und Mwst., ohne Gutachten und sonstige Leistungen)