

BEBAUUNGSPLAN

„Erlengasse - Ost“

Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit und Behörden / TÖB
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungsvorlage

- öffentlich -

Inhalts- und Beteiligungsverzeichnis

I	Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	3
1	Nachbargemeinden	3
a	Gemeinde Alfdorf	3
2	Ver- und Entsorgungsunternehmen	3
a	Evonik Operations GmbH	3
b	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	3
c	Netze NGO	3
d	Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	4
e	Telekom	4
f	Vodafone BW GmbH	5
3	Landratsamt	6
a	Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht	6
	Gewerbeaufsicht	6
b	Geschäftsbereich Wasserwirtschaft	6
	Abwasserbeseitigung	6
	Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz	7
	Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete	7
	Dem o. g. Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.	7
	Altlasten und Bodenschutz	7
c	Geschäftsbereich Landwirtschaft	7
d	Geschäftsbereich Straßenverkehr	8
e	Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde	9
f	Sachgebiet Baurecht	10
g	Kreisbaumeisterstelle Schwäbisch Gmünd	10
h	Sonstige	11
4	Regierungspräsidien	12
a	RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung und Denkmalpflege	12
	Allgemeines	12
	Raumordnung	12
b	RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
	Stellungnahme	14
5	Verbände	15
a	Regionalverband Ostwürttemberg	15
6	Sonstige	16
a	Bundeswehr	16
II	Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit	17
a	Einwendung 1 (zur 1. Beteiligung vom September 2021)	17
IV	Adressliste der Einwender Bürger / Öffentlichkeit (nicht öffentlich)	18

I Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1 Nachbargemeinden

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Gemeinde Alfdorf (29.11.2023) Seitens der Gemeinde Alfdorf bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme	-

2 Ver- und Entsorgungsunternehmen

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
a Evonik Operations GmbH (04.01.2024) In dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen keine der durch uns betreuten Fernleitungen.	Kenntnisnahme	-
b Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (01.12.2023) Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I3 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Kenntnisnahme	-
c Netze ODR GmbH (20.12.2023) Abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten werden wir in diesem Bereich die Fläche für eine Umspannstation benötigen.	Kenntnisnahme	-

<p>Wir bitten Sie den Absatz „1.12.4 Energie- und Telekommunikation“ der Begründung um diesen Satz zu ergänzen. Je nach Wohnungsdichte ist in diesem Bereich eine Umspannstation erforderlich. Die dafür benötigte Fläche wird bei Bedarf von der Netze ODR GmbH mit dem Vorhabensträger abgestimmt.</p> <p>Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p>
<p>d Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH (04.12.2023)</p> <p>nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unsere Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an.</p> <p>Anlage: Übersichtsplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>
<p>e Telekom (08.12.2023)</p>		
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>In Punkt 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) sowie in Punkt 2.5 der Örtlichen Bauvorschriften wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p> <p>Anlage: Leitungsplan</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Alle Telekommunikationsleitungen sind in der Erlengasse bereits unterirdisch verlegt. Eine Notwendigkeit diese oberirdisch zu verlegen ist nicht gegeben und nicht zeitgemäß, insbesondere wenn Anschlüsse zukünftig mit modernen Glasfaserleitungen erfolgen sollen.</p> <p>§ 68 Abs. 3 Satz 2 + 3 TKG führt aus: „Bei der Verlegung oberirdischer Leitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“</p>	<p>-</p> <p>Telekommunikationsleitungen müssen auch weiterhin unterirdisch verlegt werden.</p>

	<p>Dem Telekommunikationsgesetz und den wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsunternehmen werden dahingehend entsprochen bzw. in die städtebauliche Abwägung mit einbezogen, indem die Gemeinde ihre öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich für die Verlegung aller notwendiger Infrastrukturleitungen zur Verfügung stellt und die Firmen rechtzeitig in den Planungs- und Erschließungsablauf mit einbezieht, so dass eine möglichst rationelle unterirdische Verlegung aller Leitungen in Koordination mit der restlichen Baumaßnahmen möglich ist.</p> <p>Eine Notwendigkeit oberirdische Niederspannungs- bzw. Telekommunikationsleitungen grundsätzlich zuzulassen bzw. oberirdisch verlegen zu müssen, ist daher nicht erkennbar und städtebaulich nicht gewollt.</p> <p>Die Regelung ist daher unter Abwägung aller Belange sachgerecht und bleibt erhalten.</p>	
<p>f Vodafone BW GmbH (09.01.2024)</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

3 Landratsamt

(10.01.2024)

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht (Herr Müller, Tel. 07361/503 -1188)</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Mutlangen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauplätze geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mutlangen, nördlich der „Lindacher Straße“ und östlich der „Erlengasse“ bzw. des Wohngebietes „Erlenäcker“. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Auch der vom Vorhaben eingeschlossene Bereich wird zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt, wodurch der Bebauungsplan aus den Zielen des FNP entwickelt ist.</p> <p>Die ggf. durch landwirtschaftliche Tätigkeiten im Umfeld hervorgerufenen Lärm- und Geruchsbelästigungen werden laut Begründung als örtlich angesehen. Weitere relevante Lärmquellen etc. sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden durch die betreffenden stationären Geräte (z. B. Luft-Wärme-Pumpen) wurde erfreulicherweise bereits in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet.</p> <p>Somit bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens von Seiten des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>b Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Ehinger, Tel. 07961/567-3413)</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Dem o. g. Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme	-

<p>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</p> <p>Dem o. g. Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</p> <p>Dem o. g. Bebauungsplan kann fachtechnisch zugestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme	-
<p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Für das Vorhaben soll auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden. Auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (aktuelle Fassung) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen ist.</p>	<p>Gemeindliche Erschließungen / Eingriffe in den Boden sind nicht geplant, da die Erschließung ausschließlich über die bestehende Erlengasse erfolgt.</p> <p>Den jeweiligen Vorhabenträgern / Bauherren werden die Anforderungen an den Bodenschutz zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	Kenntnisnahme
<p>c Geschäftsbereich Landwirtschaft (Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)</p> <p>Die Gemeinde Mutlangen plant am nordöstlichen Ortsrand von Mutlangen ein allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) auszuweisen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Mutlangen vollständig: Flst. 676, 676/6, 676/7, 676/8, 676/9, 676/10, 676/11, 676/12 und teilweise: Flst. 676/2, 677/1 (Erlengasse), 478/3 (Gehweg Lindacher Straße). Südlich und westlich des geplanten Wohngebietes befinden sich bereits Wohnsiedlungen.</p> <p>Die Planfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2030 GVV Schwäbischer Wald und im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die im FNP ausgewiesene geplante Wohnfläche erstreckt sich nördlich bis zur Spraitbacher Straße und westlich bis zur Lindacher Straße, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass sich das geplante Wohngebiet in den nächsten Jahren bis dahin erweitert.</p> <p>Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland, das von einem ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb mit Hauptbetriebszweig Milchkuh-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Existenzgefährdung aufgrund der geringen Gebietsgröße von nur 0,5 ha ist nicht erkennbar.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die Ausweisung des Baugebietes wie vorliegend weiterverfolgt.</p>

<p>haltung als Futtergrundlage für dessen Kühe und weiblicher Nachzucht genutzt wird.</p> <p>Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsflur I eingestuft. Sie stellt die zweitbeste von fünf Wertstufen dar und umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Somit zählen die Planflächen zu einem besonders gut geeigneten Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p>Im Hinblick auf die heimische und regionale Nahrungsmittelsicherung ist mit diesen landwirtschaftlich genutzten Böden möglichst ressourcenschonend und flächensparend umzugehen. Gerade die aktuellen Krisen zeigen, dass der Schutz der Landwirtschaft und damit gleichermaßen der Schutz der heimischen Futter- und Nahrungsmittelerzeugung heute umfassender betrachtet werden muss und nicht vorschnell gehandelt werden sollte.</p> <p>Die Einstufung der Flächen nach der Flurbilanz 2022 sollte mit in die Planunterlagen aufgenommen werden.</p> <p>Laut den Planunterlagen fallen keine externen Ausgleichsmaßnahmen an, sodass keine weitere gut landwirtschaftlich nutzbare Fläche durch Kompensationsmaßnahmen beansprucht wird. Dies wird vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt.</p> <p>Aufgrund des dauerhaften Entzuges von Böden, die für die Landwirtschaft gut nutzbar sind, bestehen seitens des GB Landwirtschaft zu o. a. BBP Bedenken.</p>	<p>Die gesamten landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Mutlangen sind in dieser Wertstufe enthalten. Nur nördlich und südlich von Pfersbach sind noch höherwertige Flächen ausgewiesen. Minderwertigere Flächen, welche sich auch für die Ausweisung von Wohnbauflächen eignen, sind auf dem Gemeindegebiet nicht vorhanden. Daher ist die Inanspruchnahme dieser Flächen bzw. dieser Wertigkeit alternativlos.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>d Geschäftsbereich Straßenverkehr (Frau Presser, Tel. 07361 503-1535)</p> <p>1. Die erforderlichen Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche gelten.</p>	<p>Externe Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Fortführung des Verfahrens nach §13b BauGB / § 215a nicht erforderlich.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen an den Fahrbahnen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Gemäß § 10 Straßenverkehrsordnung (StVO) hat man sich beim Einfahren von Grundstücken, Fußgängerzonen, einem verkehrsberuhigten Bereich oder von anderen Straßenteilen mit einem abgesenkten Bordstein auf die Straße so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist, erforderlichenfalls muss man sich einweisen lassen. Auch die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) erwähnt bei der Berechnung von Sichtdreiecken Grundstücksausfahrten nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird die Ausweisung des Baugebietes wie vorliegend weiterverfolgt.</p>

<p>2. Für die geplante Wohnbebauung sollten später in ausreichender Anzahl Parkflächen eingeplant werden. Durch die geplante Wohnbebauung darf keine Parkproblematik im Zuge der Erlengasse oder sonstigen umliegenden Wohnstraßen generiert werden.</p> <p>e Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde (Frau Kosak, Tel. 07361 / 503-1369)</p> <p>Gegen die geplante Bebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Bebauungsplan wurde bereits 2021 ein Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.</p> <p>Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird lt. Begründung derzeit erstellt. Für eine abschließende naturschutzrechtliche Beurteilung sind diese Unterlagen noch erforderlich.</p> <p>Die Aussagen zum Artenschutz in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Visual Ökologie Widmann vom 27.01.2021 sind plausibel. Bei Beachtung bzw. Umsetzung der textlichen Festsetzungen unter 1.9 werden durch die geplante</p>	<p>Daher müssen an einer Grundstücksausfahrt keine Sichtdreiecke berechnet werden. Eine Freihaltung von Sichtfelder (z.B. 3 m / 30 m bei 30 km/h) an allen privaten Zufahrten würden die Grundstücksnutzung so erheblich einschränken, dass ein kompletter 3 m tiefer Streifen entlang aller Straßen von baulichen Anlagen (einschließlich Stellplätzen) freigehalten werden müsste. Dies ist städtebaulich nicht rechtfertigbar. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind so gehalten, dass in einem Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen alle baulichen Anlagen max. eine Höhe von 0,8 m aufweisen dürfen. Damit wird den Ein- und Ausfahrten von den Privatgrundstücken und dem Verkehr auf den Wohnstraßen sowie der Grundstücksnutzung und dem Flächenverbrauch entsprochen.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den Privatgrundstücken wurde im Bebauungsplan bereits gegenüber den Anforderungen der LBO deutlich erhöht. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen auf der Erlengasse sind aufgrund deren großzügigen Ausbaus und der vorhandenen Fahrbahnbreiten nicht zu erwarten.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 215a BauGB nach §13b BauGB fortgeführt.</p> <p>Zur vollständigen Betrachtung der Umweltbelange wird ein ausführlicher Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Das Verfahren wird nach §13b BauGB / § 215a BauGB fortgeführt. Zur vollständigen Betrachtung der Umweltbelange wird ein ausführlicher Umweltbericht ergänzt.</p>
---	--	---

<p>Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter 1.9 fälschlicherweise die Anwendung des § 13 BauGB erwähnt wird.</p> <p>f Sachgebiet Baurecht (Frau Braunschmid, Tel. 07361 503-1371)</p> <p>In der Begründung unter Nr. 1.4 und Nr. 1.9 wird noch Bezug auf die Anwendbarkeit des § 13b BauGB Bezug genommen. Die Unterlagen sollten aufgrund des aktuellen Urteils des BVerwG nochmals überarbeitet werden, da § 13b BauGB für nicht anwendbar erklärt wurde und der Bebauungsplan im Normalverfahren durchzuführen ist. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt somit nach Beschlussfassung lediglich der Anzeigepflicht gegenüber der Baurechtsbehörde.</p>	<p>Das Verfahren wird gem. § 215a BauGB nach §13b BauGB weitergeführt.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird gem. dem zwischenzeitlich zum 01.01.2024 neu eingeführten / ergänzten § 215a BauGB nach §13b BauGB fortgeführt.</p> <p>Zur vollständigen Betrachtung der Umweltbelange wird ein ausführlicher Umweltbericht ergänzt.</p>	<p>Das Verfahren wird nach §13b BauGB fortgeführt. Zur vollständigen Betrachtung der Umweltbelange wird ein ausführlicher Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>g Kreisbaumeisterstelle Schwäbisch Gmünd (Frau Schock / Frau Hanreich, Tel 4137/4212)</p> <p>1.1.3 + 1.1.4 Überprüfung, ob eine Streichung in Erwägung gezogen werden kann, da der Inhalt u.E. nach in 1.1.5 erläutert wird.</p> <p>1.1.6 Vertikale Gliederung von Nutzungen Ein Ausschluss von Wohnungen in Untergeschossen wird bei der Festlegung einer Bezugshöhe als nicht sinnvoll erachtet.</p>	<p>Zur besseren Verständlichkeit für die Bauherren und Planer sollten die Ziffer 1.1.3 und 1.1.4 im Textteil erhalten bleiben.</p> <p>Zum Schutz vor zunehmenden Hochwassergefahren von Bewohnern in Untergeschossen und zur Schaffung von qualitativ entsprechendem Wohnraum werden Wohn- und Schlafräume in den Untergeschossen ausgeschlossen. Im Bereich an der Erlengasse soll aufgrund des sehr hohen Wohnbedarfs in Mutlangen und der auf dem Gemeindegebiet kaum mehr verfügbaren Flächen städtebaulich auch eine höhere Verdichtung (höhere Anzahl an Wohnungen) zwingend durch Gebäude mit mind. 2 qualitativ entsprechenden Wohnungen vorgesehen und reine Einfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Um die Umgehung dieser Vorgabe durch Mikrowohnungen oder ausschließlichen Kellerwohnungen in Einfamilienhäusern zu verhindern, ist diese</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Festsetzung ist städtebaulich gewünscht und bleibt unverändert erhalten.</p>

<p>1.6 U.E. Änderung der Formulierung erforderlich: „Im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb Baufenster)“</p>	<p>Festsetzung städtebaulich geboten. Formulierung wurde redaktionell korrigiert.</p>	<p> Kenntnisnahme</p>
<p>1.7 U.E. Festlegung einer Mindestwohnungsgröße (hier: 50 qm Wohnfläche) nicht sinnvoll.</p>	<p>Im Bereich an der Erlengasse soll aufgrund des sehr hohen Wohnbedarfs in Mutlangen und der auf dem Gemeindegebiet kaum mehr verfügbaren Flächen städtebaulich auch eine höhere Verdichtung (höhere Anzahl an Wohnungen) zwingend durch Gebäude mit mind. 2 qualitativ entsprechenden Wohnungen vorgesehen und reine Einfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Um die Umgehung dieser Vorgabe durch Mikrowohnungen oder ausschließlichen Kellerwohnungen in Einfamilienhäusern zu verhindern, ist diese Festsetzung städtebaulich geboten.</p>	<p>Festsetzung ist städtebaulich gewünscht und bleibt unverändert erhalten.</p>
<p>2.1.1. c) U.E. Klarstellung erforderlich, ob die Festsetzungen für Dachaufbauten auch für Seiten- und Zwerchgiebel gelten</p>	<p>Formulierung wurde redaktionell ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LEGENDE/ ZEICHENERKLÄRUNG: Die Angaben bei der Zeichenerklärung, die hinsichtlich Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen unter dem Zusatz „z.B.“ aufgeführt sind, können aus unserer Sicht zu Missverständnissen führen. Auch könnten dort ggf. weitere Zusätze („z.B.“) entfallen, wenn Festsetzungen klar definiert wurden,</p>	<p>Legende wurde redaktionell klargestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>h Sonstige Von den Geschäftsbereichen Flurneuordnung, Vermessung und Geoinformation, Gesundheit sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>

4 Regierungspräsidien

Nr. Fachgebiet / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a RP Stuttgart – Abteilung Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (06.12.2023)</p> <p>Allgemeines</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) - insbesondere Starkregenereignisse betreffend - und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Raumordnung</p> <p>Im Einzelnen weisen wir noch auf Folgendes hin:</p> <p>In den Unterlagen wird auf S. 5 und S. 7 der Begründung noch von der Anwendung von § 13b BauGB ausgegangen. Da nun das Normalverfahren eingeleitet wurde, sollte dies im weiteren Verfahren noch korrigiert werden.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p>	<p>In Begründung bereits erfolgt.</p> <p>In Begründung bereits erfolgt.</p> <p>Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Bruttowohndichte wird erfüllt.</p> <p>Das Verfahren wird gem. § 215a BauGB nach §13b BauGB weitergeführt.</p> <p>Erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p>

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)
Frau Jasmin Wagner Tel.: 0711-904-12116, Jasmin.Wagner@rps.bwl.de

Abt. 2— Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)
Herr Raimund Butscher Tel.: 0711/904-12420, Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 Landwirtschaft Herr Frank Schied, Tel.: 0711/904-13200, Frank.Schied@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen
Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242,
Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

<p>b RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (18.12.2023)</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-08560 vom 19.08.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.08.2021</u></p> <p><i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</i> Keine</p> <p><i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</i> Keine</p> <p><i>Bergbau</i></p> <p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</i></p> <p><i>Geotopschutz</i></p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p> <p><i>Anlage: Merkblatt für Planungsträger</i></p>	<p>s.u.</p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
--	---	--

5 Verbände

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Regionalverband Ostwürttemberg (14.12.2023)</p> <p>Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplans 2010 vollständig in einem geplanten Bereich für Siedlung Wohnen befindet und sich die Fläche aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln lässt, bestehen aus regionalplanerischen Gesichtspunkten keine Bedenken oder Anmerkungen gegenüber der Planung. Jedoch bestehen aus Sicht der Bedarfsbegründung Bedenken.</p> <p>Bedarfsnachweis Der Regionalverband Ostwürttemberg weist darauf hin, dass in der Begründung des Bebauungsplans der Bedarf nachvollziehbar herzuleiten ist. Im Hinblick des § 1a Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan einer tragfähigen Begründung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen sowie eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Entwicklungspotenzialen (Gegenüberstellung Bedarf und vorhandenes Potenzial). Einer solchen Bedarfsbegründung oder einer Auseinandersetzung mit vorhandenen Siedlungsflächenreserven wird in der Begründung des Bebauungsplans unzureichend nachgekommen. Deshalb soll die Bedarfsbegründung im weiteren Verfahren vertieft werden und bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung oder anhand einer Liste mit Bauinteressenten plausibel dargelegt werden. Hierbei sollte auch auf die Flächenverfügbarkeit eingegangen werden.</p> <p>Brutto-Wohndichte Außerdem weist der Regionalverband Ostwürttemberg auf die Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Mutlangen handelt es sich um einen Ort mit der zentralörtlichen Funktion eines Kleinzentrums. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Kleinzentren ein Orientierungswert von 60 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Kleinzentren in Randzonen um Verdichtungsräume eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsfläche) wird anhand der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, statistischer Daten sowie dem potenziell durch die Planung herbeigeführten Einwohnerzuwachs errechnet. Eine Besonderheit der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ist die Festsetzung von mindestens 2 Wohneinheiten für einen Teil der Baugrundstücke (4 Grundstücke). Für die restlichen Grundstücke wird der gängige Faktor mit x 1,3 für Einzel- und Doppelhäuser angesetzt (In diesem Fall: 4 Bauplätze x min. 2 WE + 4 Bauplätze x Faktor 1,3 = rd. 13 WE). Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungsdichte in Mut-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Baugebiet sieht insgesamt nur 8 zusätzliche Baugrundstücke vor. Ein Bedarf an 8 Bauplätzen ist in Mutlangen mit über 6.000 Einwohnern und einer Interessentenliste von mehreren hundert Personen zweifelsfrei gegeben. Insbesondere, da die letzte kommunale Wohngebietsausweisung bereits mehrere Jahre zurück liegt. Der Bedarfsnachweis ist daher auch ohne rein theoretische und statistische Berechnung unzweifelhaft gegeben.</p> <p>Die Berechnung der Brutto-Wohndichte wurde in der Begründung angepasst.</p>	<p>-</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>langen bei 2,1 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von rd. 27 für das geplante Wohngebiet.</p> <p>Für die Berechnung der Siedlungsdichte wird die Bruttofläche des Plangebietes herangezogen, wonach sich im vorliegenden Planungsfall eine Siedlungsdichte von genau 50/ha (27 EW / 0,54 ha) ergibt. Dieser Wert entspricht dem vom Regionalverband festgelegten Siedlungsdichtewert. Deshalb kann der Regionalverband Ostwürttemberg das Vorhaben aus der Perspektive der Wohndichte mittragen.</p>		
---	--	--

6 Sonstige

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Bundeswehr (05.12.2023)</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme	-

II Stellungnahmen Bürger / Öffentlichkeit

Nr. Beteiligter / (Datum) / Stellungnahme	Begründung Verwaltung / Planer	Beschlussvorschlag
<p>a Einwendung 1 (zur 1. Beteiligung vom September 2021) (03.09.2021)</p> <p>Hiermit möchte ich darauf hinweisen, dass ein Fahr- und Trepprecht über das geplante Gebiet zu unserem Flurstück 669 Ketzenbühl besteht.</p> <p>Wir bitten darum, unser Überfahrtsrecht im Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Das Trepprecht wurde in den Bebauungsplan am östlichen Gebietsrand zur Bewirtschaftungserleichterung des angrenzenden landw. Grundstücks aufgenommen. Das Geh- und Fahrrecht betrifft ausschließlich die zukünftigen Bauplätze der bisherigen Grundstückseigentümer, welche mit einem entsprechenden Trepprecht in den Grundbüchern belastet waren. Die Belastung wird daher von den alten Einwurfsgrundstücken auf die neuen Bauplätze am östlichen Gebietsrand übertragen. Hierzu wird das bisher dort geplante Pflanzgebot entsprechend reduziert. Dies ist ersatzlos möglich, da aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB kein rechnerischer Ausgleich erforderlich ist und das Pflanzgebot am Gebietsrand überwiegend der städtebaulichen Gestaltung sowie zur Eingrünung und dem Übergang in den Außenbereich vorgesehen war und dieser trotzdem noch ausreichend gegeben ist.</p>	<p>Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der nebenstehenden Anregung entsprochen und ein entsprechendes Trepprecht zur Erhaltung des dinglich gesicherten Rechts aufgenommen.</p>