

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Auäcker - Ost“**

**BEGRÜNDUNG**

---

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	5
1.3	Ziele und Zweck	5
1.4	Bedarf	6
1.5	Flächenverbrauch	7
1.6	Alternativen	7
1.7	Örtliche Planungen	8
1.8	Schutzgebiete	9
1.9	Landwirtschaft	9
1.10	Hochwasser	10
1.11	Angaben zum Plangebiet	10
1.12	Kosten, Finanzierung	12
1.13	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
1.14	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	13
1.15	Emissionen, Lärmschutz	13
1.16	Verkehr	13
1.17	Klima	14
1.18	Hochwasser / Starkregenereignisse	14
1.19	Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	14
1.20	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	15
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	17
2.3	Bauweise	18
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
2.5	Stellplätze und Garagen	19
2.6	Nebenanlagen	19
2.7	Verkehrsflächen	20
2.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
2.9	Private Grünflächen	20
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden und Starkregenereignissen	20
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
2.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	21
2.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	21
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
3.1	Äußere Gestaltung	22
3.2	Werbeanlagen	22
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	22
3.4	Außenantennen	23
3.5	Niederspannungsfreileitungen	23
3.6	Stellplatzverpflichtung	23
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	23

**4 Anlagen**

- 1 - Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung  
Planungsbüro Mändle, Aichtal - Stand 02.05.2024
- 2 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro für Visualökologie Widmann, Esslingen, Stand 11.11.2020

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Verfahren**

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) bzw. nach § 215a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB / § 215a BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB / § 215a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß des zwischenzeitlich zum 01.01.2024 ergänzend eingeführten § 215a BauGB können nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren zu Ende geführt werden. Hiervon wird mit dieser Planung gebraucht gemacht.

Das Verfahren wurde entsprechend vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet und wird vor dem 31.12.2024 abgeschlossen.

Zur vollständigen Berücksichtigung der Umweltbelange wird ergänzend ein ausführlicher Umweltbericht erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Plan ist aufgrund der Anwendung des o.g. Verfahrens von der Pflicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

## 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Pfersbach, nördlich der „Teichstraße“ und östlich der bestehenden Wohnbebauung am „Kornblumenweg“.

Am Ostrand schließt der Geltungsbereich den südlichen Teil eines ehemaligen Aussiedlerhofes mit einem zweigeschossigen und zwischenzeitlich leerstehenden und stark sanierungsbedürftigem Wohnhaus und einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude ein, welche in Abstimmung mit dem Eigentümer abgebrochen und durch eine Mehrfamilienhausbebauung ersetzt werden soll. Nicht mit einbezogen sind die weiteren Gebäude auf demselben Grundstück / desselben Eigentümers, die aus einem eingeschossigen Wohngebäude mit Dachgeschossausbau sowie einem weiteren Wirtschaftsgebäude bestehen. In dem Wirtschaftsgebäude wurden im Vorgriff auf die aktuelle Wohngebietsausweisung ausschließlich nicht wesentlich störende Lagerräume und eine weitere Wohnung genehmigt.

Weiter östlich an der Teichstraße befindet sich ein weiterer ehemaliger Aussiedlerhof, in dem jedoch ebenfalls keine landwirtschaftliche Nutzung mehr ausgeübt wird.

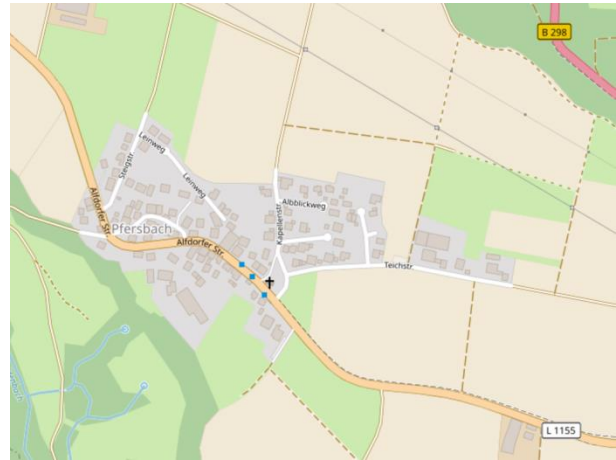
Die benachbarte Wohnbebauung im Baugebiet Auäcker aus dem Jahre 1999 wird von klassischen eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen geprägt und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nordöstlich verläuft in einem Abstand von rund 55 m eine Mineralölföhrleitung der Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH (TAL) sowie in einem Abstand von ca. 105 m eine 110 kV – Hochspannungsleitung der Netze BW.

Nördlich und südlich liegt die freie Feldlage mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Die einbezogenen unbebauten Flurstücksteile sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, beachtliche Anpflanzungen sind daher nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes an der Teichstraße gelegen befindet sich noch ein älteres Technikgebäude der Wasserversorgung, welches abgerissen wird.

Das Plangebiet ist mäßig geneigt und fällt von Norden nach Südwesten von ca. 481,5 auf ca. 477 m ü. NHN um rund 4,5 Höhenmeter ab.



## 1.3 Ziele und Zweck

Um u. a. aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken den kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage und zur Schließung der Baulücke zu den ehemaligen Aussiedlerhöfen auszuweisen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und

Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

#### **1.4 Bedarf**

Mutlangen ist aktuell mit rund 6.925 Einwohnern die zwölftgrößte der insgesamt 42 Kommunen des Ostalbkreises. Gemessen an der Gemarkungsfläche ist Mutlangen dagegen die drittkleinste im Landkreis. Das Durchschnittsalter der Einwohner Mutlangens ist mit 39,9 Jahren niedriger als im Land (41,4 Jahre), wobei lediglich 17 der 64 vergleichbaren baden-württembergischen Gemeinden (Kommunen mit zwischen 6.000 und 7.000 Einwohnern) ein noch niedrigeres Durchschnittsalter verzeichnen.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl in Mutlangen liegt deutlich über der landesweiten: Seit 1995 hat die Zahl der Einwohner um 14,2 % (Land: 4,0 %) zugenommen, gleichzeitig ist dies die höchste Bevölkerungszunahme im Vergleich zu allen Ostalbgemeinden.

Mutlangen ist insbesondere für Familien ein attraktiver Wohnort. Dies ist auf verschiedene Faktoren, wie beispielsweise das Angebot an allgemeinbildenden Schulen, Kindergärten, Sporthallen und -plätzen, durch ein Hallenbad, ein umfangreiches Angebot an fachärztlichen Praxen, mit der Stauferklinik, dem größten Krankenhaus des Ostalbkreises, Einkaufsmöglichkeiten, regem Vereinsleben und nicht zuletzt auf die Lage am Beginn des Naturparks »Schwäbisch-Fränkischer-Wald«, zurückzuführen.

Parallel zur Bevölkerungsentwicklung stieg ebenfalls der Bestand an Wohnungen. Diese Entwicklung liegt wiederum über dem Landestrend: Zwischen 1995 und 2005 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 25 %, landesweit um 10,7 % und im Ostalbkreis um 11,3 %.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Mutlangen zwischen 1995 und 2005 um 18,9 % gestiegen, während die Beschäftigtenzahl im Land sogar um 0,6 % zurückging. Auf 1.000 Einwohner kommen 349 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort für das Jahr 2005 und damit mehr als im Landkreis (311 Beschäftigte je 1.000 Einwohner) und in etwa gleich viele, wie im Land (346 Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Ein Blick auf die Pendlerströme für das Jahr 2005 zeigt einen mit dem Land vergleichbaren Einpendlerüberschuss (auf 100 Auspendler kommen 105 Einpendler), auch aufgrund der in Mutlangen ortsansässigen größeren Industriebetriebe.

Nachdem in Mutlangen und insbesondere im Teilort Pfersbach seit geraumer Zeit keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig wieder neue Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle Bedarf gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden sind.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB / § 215a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Für Bauplätze in Mutlangen liegen derzeit ca. 650 Anfragen vor, hiervon sind rund 50 % von ortsansässigen Interessenten bzw. Familien mit Ortsbezug.

Der stetige Bedarf bzw. eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken ist damit gegeben, insbesondere, da auch in den Nachbargemeinden aktuell so gut wie keine Bauflächen zur Verfügung stehen.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

Für die gesamten in diesem Plan zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind deutlich mehr Interessenten vorhanden als Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot um ein Vielfaches.

### **1.5 Flächenverbrauch**

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dazu gehört auch eine verträgliche und bedarfsorientierte Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten im Außenbereich. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Verwertung von Baulücken bzw. die Umnutzung bestehender Bausubstanz scheiterte trotz gemeindlicher Anstrengungen bisher an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Den weiteren Zielen wird mit diesem Plan nachgekommen, da die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad optimiert und eine für den Ortsteil unter Beachtung der besonderen landschaftlichen und dorfgestalterischen Ansprüche ortsübliche Bebauungen (siehe Gebäudehöhe, Dachformen, etc.) vorsieht.

### **1.6 Alternativen**

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde Mutlangen in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnte auch durch Zusammenarbeit von privaten Investoren und der Gemeinde viele Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Für die in diesem Baugebiet notwendigen Grundstücke konnte bereits mit den Eigentümern eine Einigung erzielt werden. Daher bietet sich die Ausweisung dieses Baugebietes gemäß der Prioritätenliste zur absehbaren Bereitstellung von Bauflächen an und entspricht somit vollumfänglich den gemeindlichen städtebaulichen Zielen.

Durch den Lückenschluss zu den benachbarten ehemaligen und aktuell teilweise gewerblich und für Wohnzwecke genutzten Aussiedlerhöfen wird die geplante Bebauung in vorhandene Bebauungen integriert.

Die einzige alternative im FNP für Pfersbach dargestellte geplante Wohnbaufläche südlich der Teichstraße (Nr. 2.51a) lässt sich derzeit aufgrund von anderweitigen Eigentümerinteressen kurzfristig nicht aktivieren.

Anderere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweisen, liegen ebenfalls nicht vor.

## 1.7 Örtliche Planungen

### 1.7.1 Bebauungspläne

Anderere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

### 1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

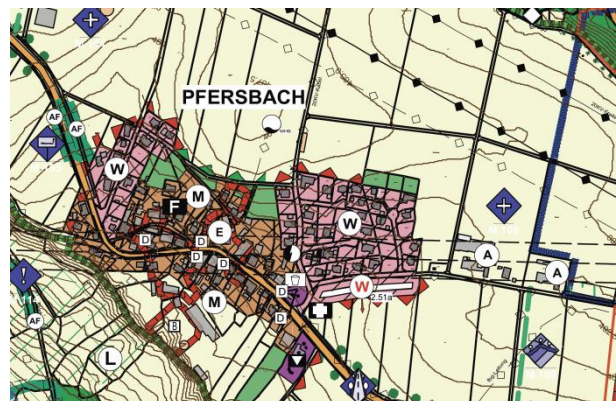
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB / 215a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

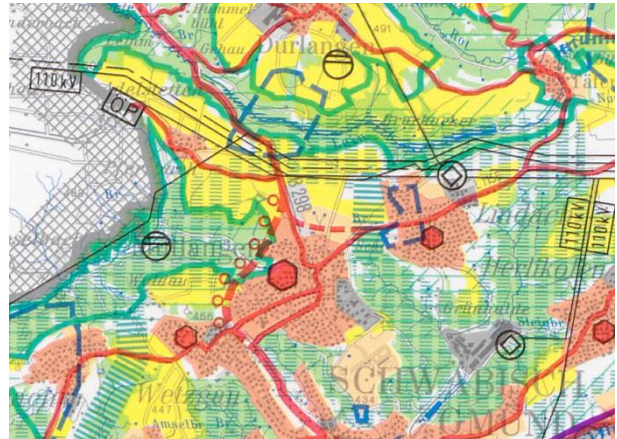
Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

### 1.7.3 Regionalplan





Die Gemeinde Mutlangen ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg als Kleinzentrum eingestuft. Kleinzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs (Nahbereichs) der Grundversorgung decken können. Diese sollen ausgebaut werden. Die Gemeinde Mutlangen bildet den Hauptort im Nahbereich, welcher durch die Gemeinden Durlangen, Mutlangen, Ruppertshofen, Spraitbach und Täferrot (Verwaltungsgemeinschaft Schwäbischer Wald) gebildet wird und ist auch Sitz dieser Verwaltungsgemeinschaft.



Kleinzentren außerhalb der Entwicklungsachsen sind als Siedlungsbereiche und Versorgungskerne zur Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft ausgewiesen. Die Gemeinde Mutlangen verfügt u.a. durch die Bundesstraße 298 und der direkten Nachbarschaft zu Schwäbisch Gmünd über eine sehr gute Verkehrsanbindung und wird ihrer zugewiesenen Rolle durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vollumfänglich gerecht und ist daher für eine bauliche Entwicklung bestens gerüstet. Die geplante mäßige Ausweisung der Baugrundstücken für Wohnnutzungen für die aktuelle örtliche Nachfrage entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

### 1.8 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen. Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

### 1.9 Landwirtschaft

Die hier überplante Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Alternative Baufläche für eine Wohnnutzung ist im Flächennutzungsplan für Pfersbach nur noch eine benachbarte Fläche südlich der Teichstraße vorgesehen, die jedoch eine vergleichbare Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen. Da bei dieser aktuell ein Grunderwerb nicht in Aussicht steht, ist die aktuelle überplante Fläche alternativlos.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz Baden-Württemberg ist dieser Bereich als Grenzflur ausgewiesen. Es handelt sich daher um eine die für die Landwirtschaft weniger bedeutenden Flur. Diese sind im Gegensatz z.B. zu Vorrangfluren, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen und die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft darstellen, deutlich weniger bedeutsam und daher durchaus für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Andere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweist, liegen nicht vor.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

### 1.10 Hochwasser

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Die öffentlichen Stellplätze werden entsprechend hoch wasserdurchlässig befestigt (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.).

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

### 1.11 Angaben zum Plangebiet

#### 1.11.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Mutlangen, Flur 1 - Pfersbach (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 208/1

und teilweise: Flst. 191 (Teichstraße), 195, 198 (Feldweg), 208

#### 1.11.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha.

Baufläche WA (netto)	ca. 10.200 m <sup>2</sup>	=	81 %
best. Verkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>	=	6 %
neue Verkehrsfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>	=	6 %
Grünfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>	=	7 %
Neuerschließungs- / Plangebiet (brutto)	ca. 12.700 m <sup>2</sup>	=	100 %

Der Bebauungsplan weist eine hervorragende Flächenbilanz auf, an der man erkennen kann, dass mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden in der Planung sehr sparsam umgegangen wurde.

Besonders beachtliche oder großzügige Grün- / Parkanlagen, landwirtschaftliche Flächen, vorhandene Verkehrsflächen mit übergebotlicher Funktion bzw. sonstige aufgrund anderweitiger Vorgaben (gesetzlicher Straßen- / Wald- / Gewässer- / Immissionsabstände, FFH- / Landschafts- / Wasserschutzgebiete, Biotope etc.) nicht bebaubare Flächen sind in den Geltungsbereich nicht einbezogen.

#### 1.11.3 Anzahl der Baugrundstücke

Je nach tatsächlicher und bedarfsgerechter Grundstückseinteilung und individueller Bebauung (geplante Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan haben keine rechtliche

Bindung und sind daher ausschließlich nachrichtliche Widergaben) ergibt sich tatsächlich eine derzeit nur überschlägig / statistisch ermittelbare Anzahl von Baugrundstücken und Wohneinheiten je Gebäude.

Im Südosten ist auf den bereits bebauten Grundstücksteilen ein Bereich für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen und in der konkreten Planung.

Im Lageplan sind insgesamt Flächen für 13 klassische Wohnbaugrundstücke und ein Bereich für 2 Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Festsetzungen sind so flexibel gehalten, dass sich i.d.R. je nach Bedarf und Nachfrage die gewöhnlichen Baugrundstücke jederzeit und problemlos z. Bsp. in weitere Doppel- und Reihenhausplätze teilen lassen und die zu erwartende tatsächliche Anzahl der Baugrundstücke / Dichte ggf. merklich erhöht.

#### 1.11.4 Nutzungsdichten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bewusst so flexibel gestaltet, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Bebauungen (Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich möglich sind.

Die eingezeichneten geplanten Grundstücksgrenzen sind daher auch nur unverbindliche Vorschläge, die tatsächliche Grundstückseinteilung kann durchaus abweichen und eine deutliche höhere Verdichtung z.B. durch Doppelhausgrundstücke aufweisen.

Hierzu wurden u.a. großzügige überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster), einer zweigeschossigen Bebaubarkeit mit entsprechenden Gebäudehöhen in Verbindung mit der offenen Bauweise gewählt sowie auf eine Reglementierung der max. zulässigen Anzahl von Wohnungen verzichtet.

Darüber hinaus besteht aufgrund der Topographie mit der Südhanglage grundsätzlich die Möglichkeit, ggf. die Untergeschosse zumindest teilweise frei zu legen und zusätzlich für weitere Wohnungen zu nutzen.

Somit ist eine zu erwartende Verdichtung von 1,3 Wohnungen je aktuell im Lageplan unverbindlich projektiertem Baugrundstück eine realistisch anzunehmende Größenordnung, die den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der flexiblen Planung und Grundstückseinteilung gerecht wird.

Für die Mehrfamilienhausbebauung wird von 2 Gebäuden und insgesamt 12 Wohneinheiten ausgegangen.

Die Raumordnung gibt eine mittlere Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung auf Basis der Erhebungen des statistischen Landesamts vor, welche grundsätzlich bei der Berechnung und dem Nachweis der Bruttowohndichte anzusetzen ist.

Aus der Planung heraus ergeben sich daher für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von ca. 30 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW / WE (gem. den Vorgaben der Raumordnung auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 63 neue Einwohner für das Wohngebiet.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt eine rechnerische Bruttowohndichte von rund 50 EW / ha.

Das Ministerium für Verkehr- und Infrastruktur gibt für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise für Kleinzentren einen Orientierungswert von 60 EW / ha an.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht abweichend hiervon für Kleinzentren in den Randzonen um Verdichtungsräume eine Siedlungsdichte von 50 EW / ha vor. Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan erfüllt.

## **1.12 Kosten, Finanzierung**

### 1.12.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

## **1.13 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 1.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

### 1.13.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

### 1.13.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

### 1.13.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprengleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

### 1.13.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

### 1.13.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich das für die Parzellierung vorgesehene Grundstück von der Gemeinde erworben wird und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

#### 1.14 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weißt auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unterjuras, welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.“*

#### 1.15 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Bei der Genehmigung für die Umnutzung des auf Flst. 195 verbleibenden Wirtschaftsgebäudes wurden in Abstimmung mit dem Eigentümer im Hinblick auf diese Baugebietserweiterung und der Ausweisung des südwestlichen Teils von Flst. 195 als Wohngebiet ausschließlich nur nicht wesentliche störende Nutzungen wie Lagerflächen und eine integrierte Wohnung genehmigt, so dass keine beachtlichen Emissionskonflikte zu erwarten sind.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtüblich angesehen.

#### 1.16 Verkehr

Das Plangebiet wird durch 2 Straßen erschlossen. Der Kornblumenweg wird gemäß dem seinerzeit zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept nach Osten verlängert und erschließt 11 zusätzliche Ein- bzw. max. Zweifamilienhausbauplätze.

Die restlichen 2 Bauplätze sowie der Mehrfamilienhausbereich im Osten wird direkt über die Teichstraße erschlossen, so dass hierfür im Kornblumenweg kein zusätzlicher Verkehr anfällt.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt) sind Wohnstraßen (Begegnung PKW - PKW ab 4,75 m Fahrbahnbreite) bis 400 KFZ pro Stunde bzw. Sammelstraßen zwischen 400 – 800 KFZ / h geeignet.

Diese Verkehrsaufkommen werden in den anliegenden Straßen auch in den Spitzenstunden und mit der zusätzlichen Wohnbebauung bei weitem nicht erreicht, da ein entsprechend großes Einzugsgebiet fehlt.

Ein überörtlicher Durchgangsverkehr ist in diesem Gebiet zudem nicht vorhanden.

Bei typischen Anliegerstraßen mit einer Belastung von unter 1.000 KFZ / 24h und ohne nennenswerten LKW-Verkehr sowie einer max. Geschwindigkeit von 30 km/h ist regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger liegen deutlich unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH Münnchen, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

### **1.17 Klima**

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der überwiegend offenen Bebauung mit entsprechend großen Freiflächen zwischen den Gebäuden und der Lage am Ortsrand eines kleinen Teilortes im ländlichen Raum mit reichlich unverbauten Frei und Waldflächen sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend vorgegeben.

### **1.18 Hochwasser / Starkregenereignisse**

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren sind Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Die öffentlichen Stellplätze werden entsprechend hoch wasserdurchlässig befestigt (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.).

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

Zum Schutz des Plangebietes selbst vor ggf. eindringendem Oberflächenwasser aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregenereignissen sind am Gebietsrand Maßnahmen (Gräben / Wälle etc.) vorgesehen und zusätzlich die Bereich gekennzeichnet, in denen eine Gefährdung grundsätzlich nicht ganz auszuschließen sind, damit die Bauherren zusätzlich geeignete Eigenschutzmaßnahmen bei der Bauausführung berücksichtigen können.

### **1.19 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände bzw. Auffüllungen / Angleichungen an den nördlichen Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlich angrenzenden Flächen.

Zur weiteren Minderung der Gefahren wird am nördlichen Gebietsrand ein entsprechender Wall / Graben vorgesehen.

### **1.20 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage).

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht befürchtet, da es sich nur um eine geringfügige Siedlungserweiterung im Anschluss an die bestehende Bebauung handelt.

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor. Durch die im Umfang geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Erhaltung und Sicherung der gewässerbegleitenden Bepflanzung und den zusätzlichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

#### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
  - Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
  - Schonender Umgang mit dem Boden
  - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
  - PKW- Stellplätze und Privatzufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
  - Ein- und Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen)
  - Verpflichtende Dachbegrünungen
  - Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen auf den Baugrundstücken
  
- b) Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
  - Gebäudeabbruch nicht im Juni + Juli
  
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine
- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Anbringung von 20 Ersatzhabitaten (Fledermauskästen) an den verbleibenden Gebäuden auf Flst. 195

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermessensentscheidung über den Eingriff zu treffen.

Aufgrund der Anwendung / Fortführung des Verfahrens nach §13b BauGB auf Basis von § 215a BauGB sowie der gemeindlichen Ermessensentscheidung im Zuge der Abwägung wird das rechnerisch verbleibende Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden (42.890 Ökopunkte) sowie für das Schutzgut Arten + Biotope (11.042 Ökopunkte) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen und daher von einem Ausgleich abgesehen.

Der Plan ist aufgrund der Anwendung des o.g. Verfahrens von der Pflicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Dies wird als abwägungsgerecht erachtet, da der ökologische Gesamtzustand der Gemeinde als gut zu bezeichnen ist, die Eingriffe aufgrund der geringen Wertigkeit der intensiv landwirtschaftlichen Nutzungen ohne Bepflanzungen relativ gering sind, die Gebietsgröße sehr klein und keinerlei artenschutzrechtliche Bedenken vorliegen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde in der Vergangenheit entsprechende Eingriffe stets angemessen ausgeglichen und von dem Verfahren nach §13b BauGB bisher kaum Gebrauch gemacht.

Vornehmlich sollen kurzfristig baureife und erschwingliche / preiswerte Wohngrundstücke als Voraussetzung für preisgedämpftes Wohnen auch für Familien mit durchschnittlichen Einkommen ermöglicht werden. Hierzu ist ein beschleunigtes Verfahren mit möglichst geringen Gestehungskosten zur Linderung des Wohnraummangels unabdingbar. Ein ökologischer Ausgleich würde die Planung ggf. deutlich hemmen und erheblich verteuern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die nach BauNVO im WA grundsätzliche zulässige Nutzung „Schank und Speisewirtschaften“ sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

#### 2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

##### Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

#### Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

#### Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

#### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl im WA orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Richtwert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung diesen Richtwert nach BauNVO grundsätzlich zu erhöhen oder einzuschränken besteht derzeit nicht.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

#### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Eine theoretische Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre hier allerdings städtebaulich unschädlich und vertretbar, da durch die eindeutig definierte max. Gebäudehülle keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwarten sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

### 2.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen und der Reduzierung der maximalen Gebäudelänge in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

## 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

## 2.5 Stellplätze und Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Stellplätze sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

## 2.6 Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht. Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Nebenanlagen sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte oder Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

Durch die Beschränkung der Höhen von Nebenanlagen im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

## **2.7 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

## **2.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

## **2.9 Private Grünflächen**

Die Grünfläche dient dem Schutz des Baugebietes zur Ableitung, Pufferung und Bewirtschaftung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Hangwasser) und ist somit elementarer Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und dadurch unabdingbar notwendig.

## **2.10 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden und Starkregenereignissen**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. auf den nördlichen Grundstücken am Gebietsrand mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Deshalb wird am nördlichen Gebietsrand ein Wall + Graben angelegt, der ggf. dieses Wasser schadlos ableitet.

Dies ist zum Schutz der Baugrundstücke selbst als auch der sonstigen Infrastruktureinrichtungen städtebaulich dringend geboten und daher im Interesse des Allgemeinwohls.

## **2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

### **2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte festgelegt, welche aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls stehen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. am Gebietsrand mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Daher ist auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken bereits ein Regenwassergraben vorhanden, welcher durch das aktuelle Gebiet abgeleitet wird. Um diese Ableitung aufrecht zu erhalten, ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation erforderlich. Hierzu ist ein Leitungsrecht über den nordwestlichsten Bauplatz unabdingbar erforderlich.

### **2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

### **2.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

##### *3.1.1 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

##### *3.1.2 Fassaden*

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

##### 3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

##### 3.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur in gewissen Umfängen zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

### **3.4 Außenantennen**

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

### **3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.11.2024 zugrunde.

Mutlangen, den 21.11.2024

---

Stephanie Eßwein, Bürgermeisterin