



**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan "Im Hardt"
in Möggingen**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Möggingen, 08.03.2018



Schlenker, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 11.09.2017/ 15.12.2017



Projekt: MÖ1501-02 / 358166

Bearbeiter/in: Beate Kohler

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

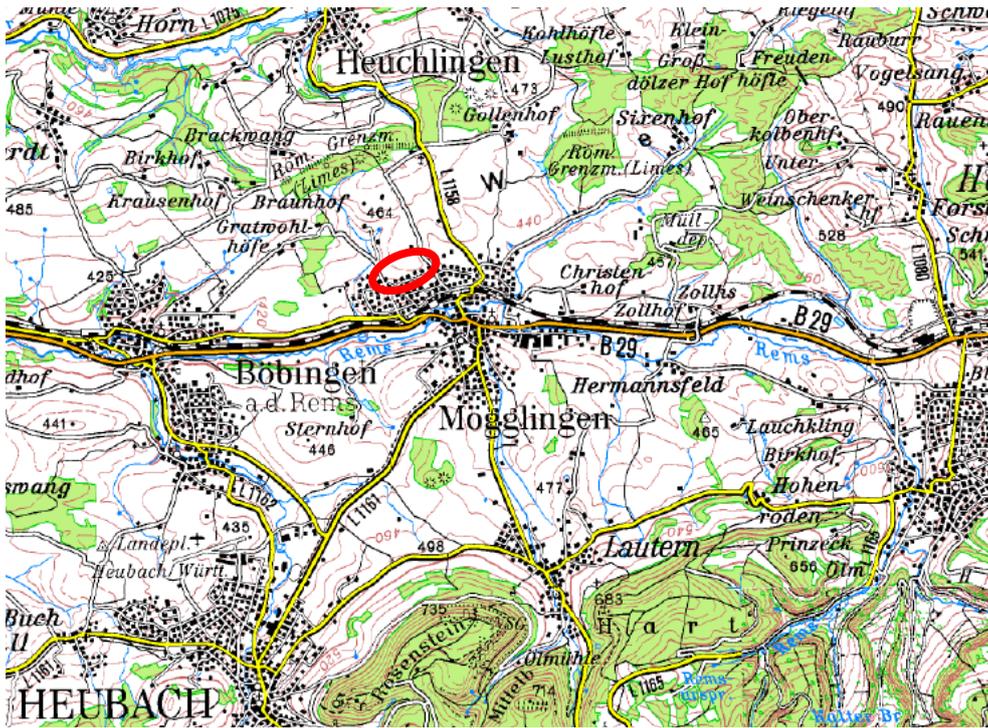
1. Angaben zur Gemeinde MÖGGLINGEN	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	4
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2. Begründung des Bedarfes.....	4
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	5
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	5
3.2. Regionalplan	8
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.4. Landschaftsplan (LP)	9
3.5. Bebauungspläne (BPL)	9
3.6. Schutzgebiete	10
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	10
4.1. Lage im Raum	10
4.2. Geltungsbereich.....	11
4.3. Nutzungen im Plangebiet	11
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	11
4.5. Geologie.....	12
4.6. Altlasten.....	12
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	12
4.7.1. Grundwasser.....	12
4.7.2. Oberflächenwasser.....	12
4.8. Erschließung	12
4.9. Ver- und Entsorgung.....	13
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	13
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	13
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	13
5.2. Erschließung	14
5.3. Ver- und Entsorgung.....	15
5.3.1. Wasserversorgung.....	15
5.3.2. Stromversorgung	15
5.3.3. Telekommunikation.....	15
5.3.4. Entsorgung.....	15
5.4. Land- und Forstwirtschaft.....	16
5.5. Grün- und Freiraumkonzept	16
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	17

6.1.2. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung und Ökologische Ausgleichsfläche-.....	17
6.1.3. Öffentliche Grünfläche – Spielplatz-.....	17
6.1.4. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-	17
6.1.5. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Garten-	18
6.2. Maß der baulichen Nutzung	18
6.3. Bauweise.....	18
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	18
6.5. Nebenanlagen.....	19
6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports.....	19
6.5.2. Sonstige Nebenanlagen	19
6.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	19
6.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
6.7.1. Befestigte Flächen	20
6.7.2. Regenwasserbehandlung	20
6.7.3. Pflanzgebot.....	20
6.8. Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	21
6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	22
6.10. Mit Leitungen zu belastende Flächen.....	22
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	22
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	22
7.1.1. Dachform, Dachneigung	22
7.1.2. Dachaufbauten	22
7.2. Werbeanlagen	22
7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken	22
7.4. Einfriedungen und Stützmauern.....	23
7.5. Stellplätze und Garagen.....	23
7.6. Freileitungen.....	23
7.7. Drainagen.....	23
7.8. Ordnungswidrigkeiten	23
8. Hinweise	24
9. Abwägung.....	24
10. Flächenbilanz	25

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht
Anlage 2: Bauflächenbedarfsnachweis

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



Ausschnitt aus der Top. Karte 1:1 000 000 Baden-Württemberg, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

 Plangebiet

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE MÖGGLINGEN

Die Gemeinde Möggingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein im Ostalbkreis und liegt an der Bundesstraße 29 zwischen Aalen und Schwäbisch Gmünd.

Zur Gemeinde Möggingen gehören außer dem Hauptort noch der westliche Teil des Weilers Hermannsfeld (Hof Thies) sowie die Höfe Christenhof, Gollenhof und Sternhof.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 4.323 Einwohner (Stand 30.06.2017 nach Angabe Gemeinde).

Möggingen liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland im Ostalbkreis und zählt zur Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land.

Die Gemeinde liegt im Remstal nördlich der Schwäbischen Alb auf 410 bis 446 Metern Höhe über dem Meeresspiegel. Die Markungsfläche beträgt 1.027 ha.

Die Erweiterungsfläche „Im Hardt“ liegt am nördlichen Ortsrand von Möggingen an einem nach Süden geneigten Hang auf einer Höhe von 446 bis 453 mÜNN im Bereich des Schwarzen Jura.

Die Gemeinde Möggingen liegt an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen – Nördlingen und gehört gemäß Strukturkarte des Regionalplanes zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Möggingen befindet sich zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Aalen. Laut Regionalplan Ostwürttemberg gehört die Gemeinde Möggingen zu den „weiteren Siedlungsbereichen“ in den Versorgungskernen von Gemeinden an der Ent-

wicklungsachse“. Meist zeichnen sich diese Gemeinden, wie auch Mögglingen, durch eine besonders gute Verkehrserschließung im Öffentlichen Personennahverkehr aus.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Mögglingen stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung.

Durch die relativ große Entfernung zur Autobahn ist die Gemeinde Mögglingen als Gewerbestandort eher weniger geeignet.

Die Gemeinde Mögglingen ist durch die günstige Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an den Großraum Stuttgart jedoch umso mehr als Wohnort geeignet. Der Bahnhof ist beinahe aus der gesamten Ortslage fußläufig erreichbar, was als Vorteil zu betrachten ist gegenüber dem Wohnen in oder am Rande der Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd (finanziell für den Bewohner, ökologisch: weniger Parkplätze, weniger Autos). Die Gemeinde Mögglingen bietet außerdem eine gute Wohnqualität im ländlichen Raum mit guter Naherholungsmöglichkeit. Sie kann eine rege Vereinstätigkeit aufweisen und ein großes und vielfältiges Angebot für die Freizeitgestaltung.

Dass die Gemeinde Mögglingen gut für eine Wohnnutzung geeignet ist, zeigt sich auch an der großen Nachfrage nach Bauplätzen, nicht nur von Ortsansässigen. Die zuletzt erschlossenen 33 Bauplätze (Einzel- und Doppelhäuser) im Baugebiet „Salzstraße West“, Bebauungsplan rechtskräftig seit 23.05.2014, waren in kurzer Zeit verkauft, es ist nur noch 1 Platz im Mischgebiet vorhanden, für den aktuell Verkaufsverhandlungen stattfinden bzw. Verhandlungen mit Bauträgern. Die einzelnen Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers von Mögglingen sind privat und nicht verfügbar (die jüngste Abfrage erfolgte im Oktober 2015).

Bei einer aktuellen Abfrage im April 2017, haben 32 Interessenten ein konkretes Bauinteresse bekundet.

Im Westen von Mögglingen, südlich der B 29, ist im Flächennutzungsplan ein geplantes Wohngebiet und geplantes Mischgebiet dargestellt. Diese Flächen sind jedoch privat und in absehbarer Zeit nicht verfügbar. In einem städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2015/ 2016 wurden daher Flächen im Norden an die Ortslage von Mögglingen angrenzend untersucht.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt, wobei der Änderung des Flächennutzungsplanes der Fläche des Vorentwurfes zum Bebauungsplan entspricht, während der Entwurf zum Bebauungsplan bedarfsorientiert nur für ca. die Hälfte der Fläche durchgeführt wird.

Bei dem Entwurf zum Gebiet „Im Hardt“ handelt es sich um eine unbebaute Fläche am nördlichen Ortsrand von Mögglingen mit einer Größe von ca. 3,84 ha.

2.2. Begründung des Bedarfes

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen (FNP) nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2,

Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung geprüft werden.

Aus der Berechnung nach den Hinweisen für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 23.05.2013 → zuletzt geändert am 15.02.2017 ergibt sich ein zusätzlicher relativer Wohnbauflächenbedarf von 14,53 ha und ein absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von + 8,82 ha. Die Berechnung wurde im Rahmen der FNP-Änderung im Parallelverfahren erstellt und der Bedarf ermittelt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage 2 bei.

Aussagen zu vorhandenen Baulücken und Flächenreserven, zu Mobilisierungsstrategien, zum erhöhten Bedarf in Mögglingen sowie die genaue Berechnung werden im „Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials“ (Anlage 2 zur Begründung) detailliert dargelegt. Aufgrund der guten Infrastruktur in Mögglingen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen wird die Berechnung des Bedarfes an Wohnbauflächen mit den Daten des oberen Randes des Entwicklungskorridors für Gemeinden gerechtfertigt.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Im Hardt“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Bei einer aktuellen Nachfrage (Oktober 2015) bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist. Die im Flächennutzungsplan eingetragenen geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen (im Westen von Mögglingen, südlich der B 29) sind in Privatbesitz und stehen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Daher erfolgt die Entwicklung von Bauflächen im Norden, an die Ortslage von Mögglingen angrenzend.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

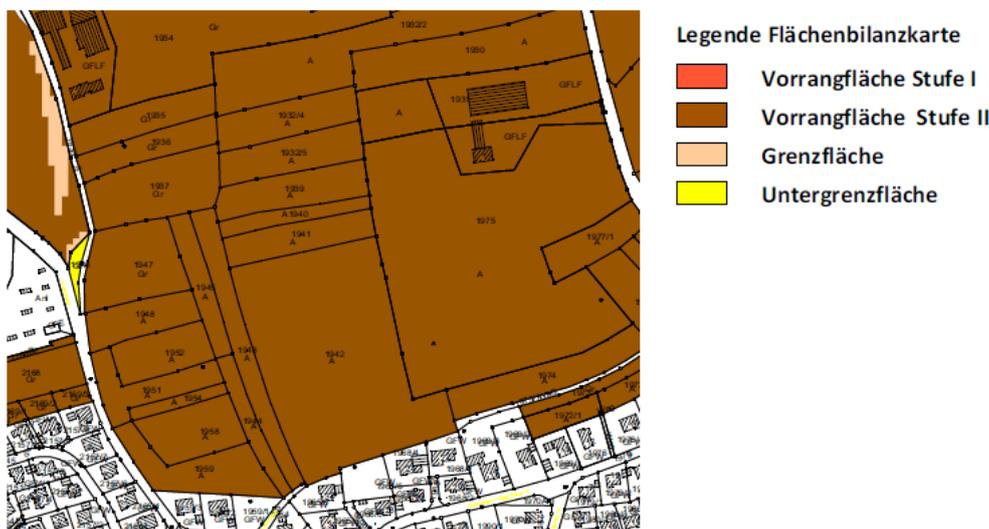
Die Erweiterungsfläche „Im Hardt“ liegt am nördlichen Ortsrand von Mögglingen an einem nach Süden geneigten Hang. Nach der geologischen Karte liegt Mögglingen im Bereich des Schwarzen Jura (Lias α und β und im weiteren Umfeld um die Ortslage auch Lias γ und δ).

Im Bereich des Planungsgebiets herrschen Tonböden vor, was an der verbreiteten Grünlandnutzung erkennbar ist. Die Böden sind mäßig tief- bis tiefgründig, der Unterboden ist nur mäßig durchwurzelbar.

Die bodenkundliche Einheit ist vorwiegend Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonigen Unterjura-Fließerden, kleinflächig im nordöstlichen Bereich des Plangebietes auch pseudovergleyter Braunerde-Pelosol und pseudovergleyte Pelosol-Braunerde.

Die Flächenbilanzkarte nach der digitalen Flurbilanz weist für das gesamte Plangebiet Vorrangflächen der Stufe II aus.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



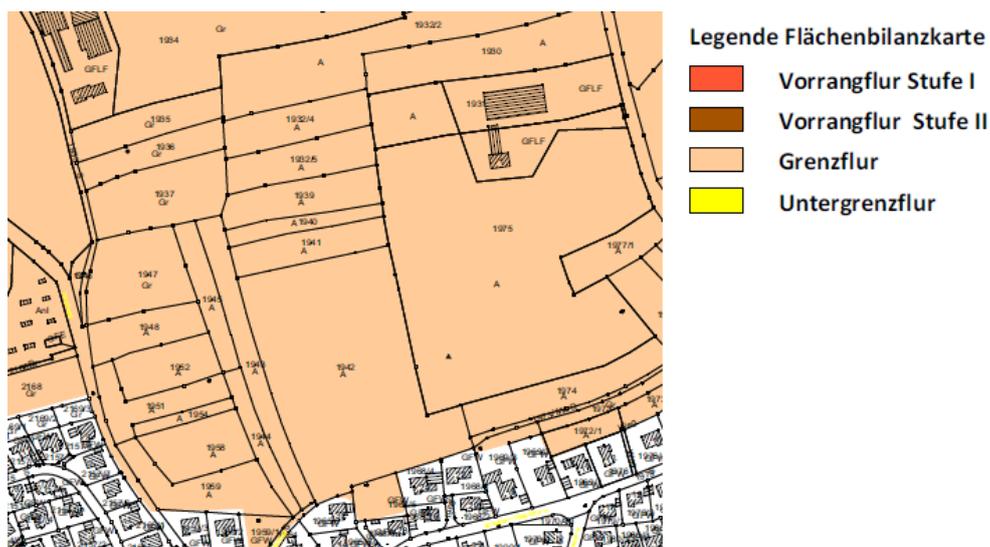
Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt, stellt den gesamten Bereich des Plangebietes als Grenzflur dar.

Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Nach dieser sind die Flächen im Bereich der Erweiterungsflächen als Grenzflur eingestuft. Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

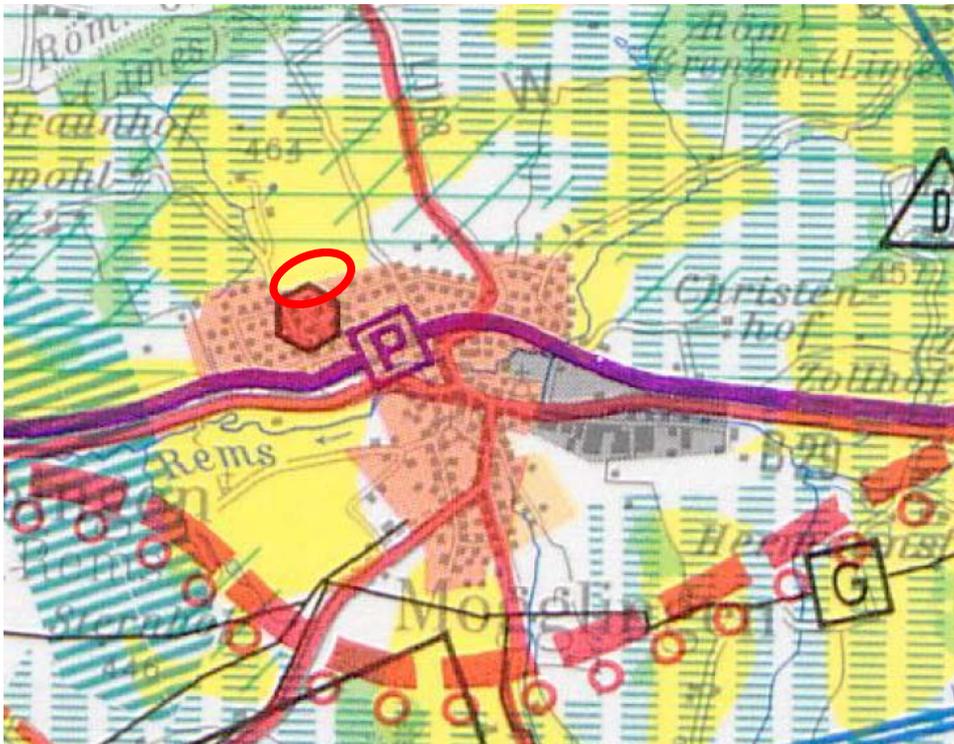
Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von einem Landwirt bewirtschaftet. Die Flächen sind weitestgehend im Eigentum der Gemeinde.

Nach der digitalen Flurbilanz sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern lediglich der Grenzflur. Bei den Grünlandflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als ‚schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘ dargestellt. Im Nordwesten grenzen ‚schutzbedürftiger Bereich für Erholung‘, ‚regionaler Grünzug‘ und ‚schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege‘ an. Im Norden grenzt ein ‚schutzbedürftiger Bereich für Erholung‘ an und etwas entfernt auch ein ‚schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege‘. Nach Osten setzt sich der ‚schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘ fort und im Süden sind vorhandene Wohnbauflächen eingetragen sowie das Symbol für einen ‚weiteren Siedlungsbereich‘.

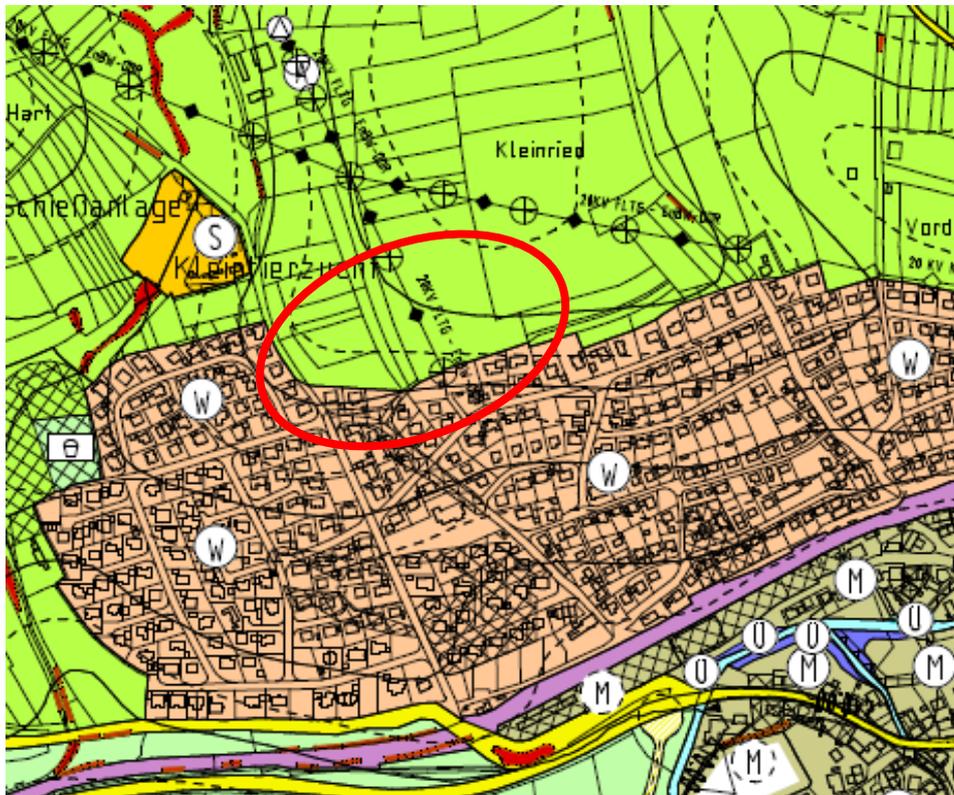
Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte (M 1:100.000)



 Plangebiet Bebauungsplan „Im Hardt“ - Entwurf

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein (6. Änderung, gültig ab 02.10.2008) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren quert eine 20 kV-Freileitung der EnBW das Plangebiet. Im Süden und Westen sind vorhandene Wohnbauflächen dargestellt und nordwestlich des Plangebietes Sonderbauflächen (Kleintierzucht und Schießanlage).

3.4. Landschaftsplan (LP)

Ein Landschaftsplan ist für die Gemeinde Mögglingen nicht vorhanden.

3.5. Bebauungspläne (BPL)

Der Bebauungsplan „Kleinried“, rechtsverbindlich seit 02.07.1975 wird kleinflächig durch den Bebauungsplan „Im Hardt“ überlagert: hier wird durch den Ausbau des Feldweges (Hardtweg) zur Erschließungsstraße mit Gehweg eine kleine Fläche des privaten Grundstückes Flst. Nr. 1959/3 benötigt.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes sind:

- Bebauungsplan „Vorderes Hardt“ 1. Erweiterung und 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 31.08.1984, im Westen,
- Bebauungsplan „Wiedenthalde-West“, rechtsverbindlich seit 09.10.1968, im Süden

3.6. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Ca. 165 m östlich des Plangebietes (entlang der Steinstraße) befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldhecken I nördlich Mögglingen“ (Nr. 17125 136 4427). Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Ca. 115 m nördlich des Plangebietes befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Schlehen-Feldhecke II im Nordwesten von Mögglingen“ (Nr. 17125 136 4417). Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Ca. 120 m westlich des Plangebietes befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Naturnaher Abschnitt des Steinenbaches im NW von Mögglingen“ (Nr. 17125 136 4416). Das Außengebietswasser des Bereiches nördlich der vorhandenen Wohngebiete wird bisher in den Steinenbach geleitet, oberhalb des geschützten Bachabschnittes. Zukünftig soll das Außengebietswasser nördlich des geplanten Wohngebietes sowie das Dach- und Hofflächenwasser aus dem geplanten Wohngebiet über ein Regenrückhaltebecken mit Sedimentationsanlage ebenfalls oberhalb des geschützten Bachabschnittes eingeleitet werden. Die vorhandene Situation verändert sich dadurch nicht wesentlich.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Mögglingen grenzt im Norden an die Gemeinde Heuchlingen, im Osten an die Gemeinde Essingen, im Süden an den Teilort Lautern der Stadt Heubach und im Westen an die Gemeinde Böbingen an der Rems.

Die Gemeinde Mögglingen befindet sich an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen – Nördlingen und gehört gemäß Strukturkarte des Regionalplanes zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Mögglingen befindet sich zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Aalen.

Die Bundesstraße 29 und die Eisenbahnlinie Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen – Nördlingen queren das Gemeindegebiet und auch die Ortslage von Mögglingen in Ost-West-Richtung. Mögglingen ist somit sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden, auch im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Landesstraße L 1158 verbindet Mögglingen mit den Ortschaften Heuchlingen, Schechingen und Obergröningen. Die Landesstraße L 1161 verbindet Mögglingen mit Heubach. Die Kreisstraße K 3282 führt nach Lautern.

Mögglingen liegt im Remstal nördlich der Schwäbischen Alb auf 410 bis 446 Metern Höhe über dem Meeresspiegel. Das Gemeindegebiet gehört zum Naturraum ‚Östliches Albvorland‘ in der Großlandschaft ‚Schwäbisches Keuper-Lias-Land‘.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mögglingen auf einer nach Süden und Südwesten geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Wiesen- und Weidefläche genutzt wird.

4.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet „Im Hardt“ liegt am nördlichen Ortsrand von Mögglingen.

Während sich der Vorentwurf zum Bebauungsplan über die gesamte Fläche zwischen Hardtweg und Steinstraße erstreckt hat, wird der Entwurf zum Bebauungsplan „Im Hardt“ nur für den westlichen Teil entwickelt. Mittelfristig ist die bedarfsorientierte Erweiterung nach Osten bis zur Steinstraße vorgesehen.

Der vorliegende Entwurf hat eine Größe von rund 3,84 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 2031 (Nelkenstraße) teilweise, 2232/3 (Hardtweg) teilweise, 1931/1 teilw., 1940/1, 1952/1, 1954, 1958, 1959, 1959/3 teilw., 1968/1 teilw., 1968/4 teilw., 1968/5 teilw., 1969/3 teilw., 1973/1 (Graben) teilw., 1974 teilw.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Flurstücke 2165, 2165/1, 2157/6, 2232/3 (Hardtweg), 2232 (Hardtweg)

im Norden durch die Flurstücke 2232/3 (Hardtweg), 2232 (Hardtweg), 1940, 1952, 1931 teilw.,

im Osten durch die Flurstücke 1931/1 teilw., 1974 teilw., 1973/1 teilw., 1969/3 teilw.,

und im Süden durch die Flurstücke 1969/2, 1969/3 teilw., 1968/1 teilw., 1968/4 teilw., 1968/5 teilw., 1965/6, 1964 (Straße 'ImKleinried'), 1959/1 teilw., 1959/2, 1959/3 teilw., 2232/3 (Hardtweg) teilw., 2031 (Nelkenstraße) teilw.

Im Bereich des Plangebietes und im Umfeld wurden Flurstücke neu vermessen und z. T. verschmolzen gegenüber der Plangrundlage zum Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf. Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im „Lageplan Abgrenzung zum geänderten Aufstellungsbeschluss und Entwurf“ (Lageplan vom 11.09.2017) begrenzt.

Das Flurstück Nr. 1940/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mögglingen.

Aus dem Baugebiet „Wiedenthalde-West“, ragen einzelne bebaute Grundstücke ins Plangebiet hinein, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wiedenthalde-West“ liegen (Dies betrifft die Flurstücke mit den Nummern 1968/1, 1968/4, 1968/5 und 1969/3). Vorhandene Nutzungen werden hier berücksichtigt.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Hardtweg (Feldweg) verläuft am westlichen Rand des Plangebietes. Aus dem Bebauungsplan „Wiedenthalde-West“ ragen einzelne bebaute Grundstücke ins Plangebiet hinein (Dies betrifft die Flurstücke mit den Nummern 1968/1, 1968/4, 1968/5 und 1969/3). Diese werden als Hausgärten genutzt.

Eine 20-kV-Leitung quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen Grünlandflächen an, im Süden direkt Wohnbauflächen und im Westen ebenfalls Wohnbaufläche, jedoch durch einen Feldweg (Hardtweg) getrennt.

Nordöstlich des Plangebietes, ca. 130 m von der Nordostecke des Geltungsbereiches entfernt, befindet sich ein Wirtschaftsgebäude/ Stallung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Eine weitere 20-kV-Leitung verläuft nördlich des Plangebietes.

4.5. Geologie

Die Ortslage von Mögglingen befindet sich in der Taulaue des Remstales und an den nach Norden ansteigenden Hanglagen. Nach der geologischen Karte liegt Mögglingen im Bereich des Schwarzen Jura (Lias α und β und im weiteren Umfeld um die Ortslage auch Lias γ und δ). Westlich der Ortslage von Mögglingen bilden Ablagerungen der Talauen die oberste geologische Schicht.

Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Geotope vorhanden.

Ein Gutachten wurde für den Bereich der geplanten Verkehrsflächen bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen vor.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind, nach Aussage des LRA Ostalbkreis -GB Wasserwirtschaft, keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Im Umfeld des Plangebietes sind 2 Flächen mit Altablagerungen dokumentiert: im Bereich der Kleintierzuchtanlage (AA Kleinried, Nr. 01312, aufgenommen am 17.11.2004) und im nördlichen Bereich des Kellerweges und der Straße ‚Im Kleinried‘ (AA Kellerweg, Nr. 01313, aufgenommen am 31.07.2006).

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Flächen werden der hydrogeologischen Einheit des Mittel-/Unterjura zugeordnet und als Grundwassergeringleiter eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden, lediglich ein Entwässerungsgraben, der das Außengebietswasser der nördlich angrenzenden Grünlandflächen ableitet und so die Wohnbauflächen schützt.

4.8. Erschließung

Über den Hardtweg und die Steinstraße und im weiteren Verlauf über die Bergstraße wird das Gebiet an das Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist gesichert.

4.9. Ver- und Entsorgung

Eine 20 kV-Freileitung quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Diese wird im Zuge der Erschließung des Wohngebietes als Erdkabel verlegt.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Die Erweiterungsfläche „Im Hardt“ liegt am nördlichen Ortsrand von Mögglingen. Hier herrscht der Bodentyp Pelosol und Braunerde-Pelosol vor. Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind ausschließlich Flächen der Vorrangstufe II betroffen. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt, sind die Planungsflächen als Grenzflur dargestellt. Somit sind keine ganz hochwertigen Flächen betroffen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

In der Gemeinde Mögglingen gibt es keine verfügbaren Bauflächen mehr, die vorhandenen Baulücken sind in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die Gemeinde Mögglingen bietet eine gute Wohnqualität im ländlichen Raum mit guter Naherholungsmöglichkeit und ist durch die günstige Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an den Großraum Stuttgart als Wohnort gut geeignet.

Dies zeigt sich auch an der großen Nachfrage nach Bauplätzen, nicht nur von Ortsansässigen. Bei einer aktuellen Abfrage im April 2017, haben 32 Interessenten ein konkretes Bauinteresse bekundet.

Die Erweiterungsfläche vorhandener Wohnbebauung nach Norden soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung vor Immissionen durch zusätzlichen Lärm werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Anlagen für örtliche Verwaltungen besteht in diesem Bereich kein Bedarf.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum in Mögglingen, wird für das Baugebiet die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 festgesetzt. Es werden keine Festsetzungen zur Art der Wohnhäuser und zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten gemacht, so dass je nach Bedarf Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch Hausgruppen sowie Geschosswohnungsbauten möglich sind.

Um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen ist das Straßensystem so konzipiert, dass die Grundstückseinteilung variabel bleibt und je nach Bedarf kleine, mittlere oder größere Grundstücke zur Verfügung stehen und dementsprechend Einfamilien-, Doppelhäuser und auch Hausgruppen realisiert werden können.

Durch die Möglichkeit der verdichteten Bauweise kann auch einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme und der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen werden.

Es ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen am höchsten Punkt und damit einer dominanten Stelle im Plangebiet, so dass dieser Bereich von Bebauung frei bleibt und im Landschaftsbild noch erlebbar ist.

Die Entwicklung und Realisierung des Baugebietes erfolgt bedarfsorientiert.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind Begrenzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäude- und Wandhöhen vorgesehen und wird auf eine Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum geachtet. Zur Eingrünung und der Einbindung des neuen Wohngebietes ins Landschaftsbild ist im Übergang zur freien Landschaft nach Norden ein breiter Grünstreifen vorgesehen mit einer lockereren Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind diverse Pflanzgebote und auch Pflanzbindung festgesetzt.

Da die Siedlungserweiterung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist erfolgt eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.

5.2. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt in Ost-West-Richtung von der Steinstraße im Osten bis zum Hardtweg im Westen, dabei mündet die Steinstraße in einem gefälligen Bogen in das Plangebiet, sodass hier kein Kreuzungsbereich entsteht. Lediglich der Feldweg nach Norden zum Aussiedlerhof muss entsprechend angeschlossen werden und künftig Vorfahrt achten. Da der Entwurf des Bebauungsplanes nur für den westlichen Teil weiterentwickelt wird, endet die Haupteerschließung zunächst in einer Sackgasse.

Für die Haupteerschließung mit einer Breite von 5,65 m ist durchgehend ein paralleler Gehweg mit 2,25 m Breite vorgesehen. Der Gehweg wird entlang des Hardtweges bis zur Einmündung Kellerweg weitergeführt, wegen beengter Verhältnisse reduziert auf 1,50 m.

Die Haupteerschließung weist zur Verkehrsberuhigung mehrere Versätze auf.

Die weitere Erschließung erfolgt über Ringstraßen nach Norden mit einer Breite von 5,05 m ohne Gehweg.

Im Anschluss an eine Ringstraße verbleibt eine Fläche im öffentlichen Eigentum, so dass eine fußläufige Verbindung in die freie Landschaft freigehalten wird.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Haupteerschließung und im Bereich der westlichen Ringstraße vorgesehen.

Als Ziel ist der Erhalt und Ausbau von fußläufigen Verbindungen ins Dorf und zum Bahnhof formuliert. Daher ist ein Fußweg von der Haupteerschließung zur Straße ‚Im Kleinried‘ vorgesehen, welcher auch durch die Kanalführung in diesem Bereich bedingt ist.

Auf den ursprünglich angedachten Weg entlang der nördlichen Baugebietsgrenze wird verzichtet, da im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens ein Feldweg etwas nördlich des Plangebietes vorgesehen ist.

Die Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke ist gesichert und wird im Zuge des laufenden Flurneuordnungsverfahrens neu geregelt.

Das Erschließungskonzept lässt einzelne Quartiere entstehen mit einer für die konkrete Bauplatzgröße, Nutzungsform und Nutzungsdichte größtmöglichen Variabilität, so dass eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung erfolgen kann.

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine Netzerweiterung über die Steinstraße erfolgen. Da der Wasserdruck nicht ausreichend ist, wird eine Druckerhöhungsanlage im Bereich der Steinstraße bzw. angrenzendem Flurstückgebaut.

5.3.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen. Im Bebauungsplan ist für eine erforderliche Umspannstation eine ‚Fläche für Ver- und Entsorgung‘ festgesetzt.

Eine oberirdische 20-kV-Leitung verläuft in Nord-Süd-Richtung quer durch das Plangebiet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet wird die Leitung als Erdkabel auf öffentlicher Fläche verlegt. Im Anschluss an eine Ringstraße nach Norden verbleibt eine Fläche im öffentlichen Eigentum, so dass das Erdkabel hier auf öffentlicher Fläche geführt werden kann. Daher ist die Eintragung eines Leitungsrechtes im Plan nicht erforderlich.

5.3.3. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

Eine Breitbandversorgung wird derzeit geprüft (Unitymedia BW GmbH).

5.3.4. Entsorgung

Die Fläche des Plangebietes ist insgesamt nicht im genehmigten AKP aus dem Jahr 2011 enthalten.

Es wurden ergänzende Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Bäuerle & Partner durchgeführt: Sofern die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgt, muss nur das Schmutzwasser in das vorhandenen Mischsystem eingeleitet werden. Für diese geringen Mengen ist eine ausreichende Kapazität vorhanden.

Die Neubauf Flächen werden im Trennsystem entwässert.

Der Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgt im Hardtweg und an der Straße ‚Im Kleinried‘. Für alle Bereiche ist eine Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegel möglich.

Die Flächen des Plangebietes entwässern nach Westen in das Grabensystem des Steinenbaches. Es sind verrohrte Teilstrecken vorhanden, die eine hydraulische Begrenzung darstellen. Durch die geplante Zunahme der Versiegelung, nimmt bei Regenereignissen der Oberflächenwasserabfluss stark zu, so dass das anfallende Oberflächenwasser in einem ausreichend großen Regenrückhaltebecken abgepuffert werden muss. Da der Steinenbach ein kleines Gewässer darstellt und durch das Trennsystem auch das Oberflächenwasser der Hof- und Straßenflächen eingeleitet wird, muss das anfallende Oberflächenwasser vorgereinigt werden.

Es ist daher die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) mit Sedimentationsanlage erforderlich. Das RRB ist westlich des Hardtweges auf Flst. Nr. 2168 vorgesehen und wird über ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren geregelt und ist daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zur Ableitung des anfallenden Außengebietswassers ist in der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes eine Entwässerungsmulde geplant, die das anfallende Außengebietswasser sammelt und entsprechend dem natürlichen Gefälle in Richtung Westen in den vorhandenen Graben abführt.

Unter der Mulde ist die Verlegung einer Drainageleitung vorgesehen, an die evtl. nicht kartierte und gekappte Drainageleitungen angeschlossen werden können. Bisher wurde das Außengebietswassers am Rande des Wohngebietes in einem extra zu diesem Zwecke angelegten Gaben abgeführt. Damit in der Übergangszeit, bis die neu geplante Entwässerungsmulde auch für den östlich angrenzenden Bereich (nicht Gegenstand des vorliegenden Entwurfes des B-Plans) gebaut wird, keine negativen Auswirkungen für die Anwohner entstehen, wird dieser Entwässerungsgraben beibehalten, bzw. als Regenwasserkanal ausgeführt.

5.4. Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaft ist nicht betroffen.

In ca. 150 m Entfernung zur Wohnbaufläche des geplanten Wohngebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Eine Geruchsprognose des Landratsamtes Ostalbkreis zeigt, dass der Abstand ausreichend ist, so dass sich hier keine weiteren Einschränkungen ergeben werden (siehe auch Umweltbericht Kap. 2.6), trotzdem wurde noch ein Hinweis aufgenommen, dass mit „entsprechenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen“ aus der Landwirtschaft zu rechnen ist.

5.5. Grün- und Freiraumkonzept

Ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleiches ist durch die Aufwertung im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen geplant. Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und entlang der Erschließungsstraße vorgesehen zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht integriert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der geplanten Bebauung keine Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes erforderlich sind.

Das Vorhaben kann weitgehend konfliktfrei hinsichtlich des europäischen Artenschutzes umgesetzt werden.

Es liegt eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht vor.

Der erforderliche Ausgleich kann trotz umfangreichen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Umsetzung von Gewässermaßnahmen an Rems und Lauter in der Ortslage von Mögglingen aus dem Gewässerentwicklungsplan vorgesehen (siehe auch Anhang 4 zum Umweltbericht):

Maßnahme 3:

„Entfernung einer Sohlschwelle in der Rems im Bereich der Brücke B29 / EDEKA“

Maßnahme 5:

„Umbau eines Absturzes an der Mündung Lauter/ Rems“

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die laut §4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen ist zum Schutz der umgebenden Bebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.1.2. Öffentliche Grünfläche

– Zweckbestimmung Eingrünung und Ökologische Ausgleichsfläche-

Im Übergang zur freien Landschaft nach Norden ist ein breiter Grünstreifen vorgesehen. Er dient der Eingrünung und der Einbindung des neuen Wohngebietes in das Landschaftsbild. Es ist eine lockerere Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Innerhalb der Grünfläche ist eine Mulde vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser aus dem Außengebiet aufnimmt und nach Westen zum Steinenbach hin ableitet. Daher sind Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers zugelassen. Es ist außerdem die Verlegung einer Drainageleitung vorgesehen und zugelassen, falls nicht kartierte Drainageleitungen durch die Baumaßnahmen gekappt werden. Diese können dann entsprechend angeschlossen und das Wasser abgeführt werden.

Die Fläche soll für die Öffentlichkeit begehbar sein, daher sind Einfriedungen nicht zugelassen.

6.1.3. Öffentliche Grünfläche – Spielplatz-

Für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größe ist die Festsetzung einer Fläche zum Spielen sinnvoll. Für die Lage des Spielplatzes wurde der höchste Punkt und damit eine dominante Stelle des Plangebietes gewählt, so dass diese von Bebauung frei bleibt und im Landschaftsbild noch erlebbar bleibt. Die Modellierung des Geländes zur Gestaltung, das Aufstellen von Spielgeräten, Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet sowie Einfriedungen sind hier zulässig. Eine lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird festgesetzt.

6.1.4. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Eingrünung-

Nach Westen, zum Hardtweg hin, sind private Grünflächen ausgewiesen, die zur Abrundung des Wohngebietes und zur Durchgrünung der Ortslage von Mögglingen dienen. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen, ausgenommen verfahrensfreie Gebäude nach LBO. Einfriedungen sind zulässig. Um die Durchgrünung zu erreichen wird innerhalb dieser Grünflächen ein Obstbaumbestand durch Pflanzbindung gesichert bzw. ein Pflanzgebot festgesetzt.

6.1.5. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Garten-

Aus dem Baugebiet „Wiedenthalde-West“, ragen einzelne bebaute Grundstücke ins Plangebiet hinein, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wiedenthalde-West“ liegen. Die vorhandene Nutzungen als Garten werden hier berücksichtigt und die Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen ebenfalls der Durchgrünung der Ortslage von Mögglingen. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Grünflächen nicht zugelassen, ausgenommen verfahrensfreie Gebäude nach LBO. Einfriedungen sind zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum in Mögglingen, wird für das Baugebiet die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 festgesetzt.

Für die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen, diese orientieren sich am vorhandenen Gelände und an der bestehenden Bebauung am Ortsrand:

Südlich der HAUPTerschließungsstraße und östlich des Fußweges ist in Anlehnung an die Wohnhäuser nördlich der Schultheiß-Rieg-Straße für Gebäude maximal 1 Vollgeschoss zulässig, da hier das Gelände am stärksten geneigt ist. Durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe über der Höhe der im Norden der Baugrundstücke befindlichen Erschließungsstraße, liegt das Untergeschoss im Süden durch das vorhandene Gefälle frei und kann sinnvoll als Wohnraum genutzt werden. Um eine zu dominante Erscheinung der Gebäude von Süden her zu vermeiden, ist hier ein zweites Vollgeschoss nicht zugelassen. Gleichzeitig muss hier der Schmutzwasserkanal nicht tief ins Gelände eingegraben werden und hohe Erschließungskosten können vermieden werden.

Für die Bereiche nördlich der HAUPTerschließungsstraße bzw. im Südwesten sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Hier wird die Erdgeschossfußbodenhöhe im Bereich der mittleren Höhe des Baugrundstückes festgesetzt und es kann dadurch eine zu dominante Erscheinung der Gebäude im Landschafts- und Ortsbild vermieden werden.

Zur optimalen Nutzung der Gebäude ist die Freilegung des Untergeschosses zulässig.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um die Bauflächen vielfältig nutzen zu können und um den gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs Rechnung tragen zu können. Aus demselben Grund wird keine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen, sodass auch Geschosswohnungsbauten nicht ausgeschlossen sind.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Ge-

bäude.

Die Gebäudehöhe wird im gesamten Wohngebiet auf maximal 8,00 m begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen.

Die Bezugspunkte für die maximale Gebäudehöhe sind im Textteil konkretisiert. Die festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) sind verbindlich zu beachten, um bei Berücksichtigung der Erschließungsplanung eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

Bei Einhaltung oder Überschreitung der festgesetzten EFH-Höhe kann die Entwässerung des Kellergeschosses im Freispiegel erfolgen.

Da alle Dachformen zugelassen sind, werden die Wandhöhen je nach Dachform begrenzt, um die Verschattung benachbarter Baugrundstücke zu reduzieren und eine Einbindung ins Landschaftsbild bzw. die umgebenden baulichen Strukturen zu erreichen.

Die Bezugspunkte für die maximale Wandhöhe sind im Textteil konkretisiert.

Um die optimale Anpassung der Gebäude an das Gelände zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung der Stellung von Gebäuden verzichtet.

6.5. Nebenanlagen

6.5.1. Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sowie Zufahrtswege und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m, vor einem Carport bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 1 m freizuhalten. So sind bei Garagen die Flächen vor der Garage als Stellplatz vorhanden und gesichert.

Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6.5.2. Sonstige Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig und in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 40 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Sonstige Nebenanlagen sind ebenfalls aus gestalterischen Gründen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen und Stützmauern sowie Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen zulässig.

6.6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Es ist eine Fläche für eine Umspannstation zur Stromversorgung des Wohngebietes festgesetzt.

6.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Pflanzgebote ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

6.7.1. Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.7.2. Regenwasserbehandlung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink oder Bleiblechen für die Dächer ist daher unzulässig.

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Sammeln des Niederschlagswassers der Dachflächen und die verzögerte Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal sinnvoll und zulässig. Dies wird in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen auch so beschrieben. Da eine Kontrolle durch die Gemeinde schwierig ist, erfolgt keine zwingende Festsetzung für das Sammeln und gepufferte Ableiten des Oberflächenwassers.

6.7.3. Pflanzgebot

Für die Pflanzgebote sind standortgerechte und heimische Baumarten zu verwenden. Die Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

6.7.3.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechte Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Damit die Bäume zeitnah ihre raumbildende und grünordnerische Wirkung entfalten, muss bei Laubbaum-Hochstämmen der Stammumfang bei der Pflanzung mind. 16 cm betragen. Aus gestalterischen Gründen ist für einen Teil der Bäume der Standort festgelegt und aus dem Lageplan ersichtlich. Geringfügige Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen oder Grundstücksgrenzen sind zulässig. Für die weiteren Bäume ist die Lage nicht festgelegt.

6.7.3.2 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen

Durch die privaten Grünflächen soll eine Durchgrünung der Ortslage von Mögglingen erreicht werden. Da sich die Flächen nahe des Ortsrandes befinden sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Es

ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

6.7.3.3 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

– Zweckbestimmung Eingrünung und ökologische Ausgleichsfläche -

Durch die öffentlichen Grünflächen im Übergang des geplanten Wohngebietes zur freien Landschaft soll ein harmonischer Übergang von der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft erreicht werden. Um dies zu erreichen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Es ist kein Gehölzriegel vorgesehen sondern eine lockerere Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind in Anlehnung an das angrenzende Grünland zu einer artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Die für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet angelegte Mulde bleibt frei von Gehölzen und ist so zu pflegen, dass der Wasserabfluss gewährleistet ist. Es gilt ein Verzicht auf Pflanzenschutzmittel.

6.7.3.4 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz -

Auch der Spielplatz dient der Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Daher ist auch hier ein Pflanzgebot festgesetzt. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

6.7.3.5 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen entlang der Haupteerschließung und auf öffentlichen Flächen ‚Verkehrsgrün‘ sind standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume dienen der Durchgrünung des Baugebietes und der Straßenraumgestaltung. Damit die Bäume zeitnah ihre raumbildende und grünordnerische Wirkung entfalten, muss der Stammumfang bei der Pflanzung mind. 18 cm betragen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

6.7.4 Pflanzbindung

Durch die privaten Grünflächen soll eine Durchgrünung der Ortslage von Mögglingen erreicht werden. Eine Obstbaumwiese soll daher durch Pflanzbindung gesichert und langfristig gepflegt werden.

6.8. Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand ein-

biegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

6.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen für die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen Privatgrundstücke herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.

6.10. Mit Leitungen zu belastende Flächen

Im Bereich der südlichen Bebauungsgrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) für einen Regenwasserkanal zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 1,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Der Überlauf von Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung auf den betroffenen Baugrundstücken darf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Für das Baugebiet sind alle Dachformen zugelassen, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können und der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden.

7.1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden bzgl. der Größe und der Zuordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.3. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen.

Zur optimalen Nutzung der Gebäude ist die Freilegung des Untergeschosses zulässig.

7.4. Einfriedungen und Stützmauern

Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer ist entlang der Fahrbahnbegrenzung mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m als Lichtraumprofil einzuhalten.

Ebenfalls zum Schutz der Verkehrsteilnehmer sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt und müssen die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freigehalten werden.

7.5. Stellplätze und Garagen

Um den Straßenraum weitgehend von parkenden Autos frei zu halten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.6. Freileitungen

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen.

7.7. Drainagen

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

7.8. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden

Die Behandlung des Oberbodens

Bestehendes geotechnisches Gutachten und die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen

Aussagen zum Grund- und Schichtwasser

Angaben zur Nutzung von Regenwasser

Immissionen durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe

Emissionsschutz beim Aufstellen von stationären Geräten

Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung

Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Pflichten der Grundstückseigentümer hinsichtl. Straßenbeleuchtungsmasten etc.

9. ABWÄGUNG

Der Gemeinderat hat am 20.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Hardt“ gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung waren zahlreiche Anregungen und Hinweise eingegangen.

In den Stellungnahmen wurden hauptsächlich Bedenken im Hinblick auf den Flächenbedarf vorgebracht. Hier ist der Bedarf genauer zu erläutern.

Auf die Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wurde eingegangen und darauf aufmerksam gemacht, dass für eine Einleitung des Wassers in eine Vorflut (Steinenbach) ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

Für die Versorgung des Gebietes ist eine Umspannstation im Gebiet erforderlich, auf die Schutzstreifen für eine 20 kV-Freileitung wird aufmerksam gemacht.

Externe Ausgleichsmaßnahmen wurden im Vorentwurf noch nicht aufgezeigt, diese wurden für den Entwurf gefordert. Der Fachbereich Landwirtschaft hat Bedenken bzgl. der Höhe der auszugleichenden Defizite.

Vonseiten des Landratsamtes wurden Bedenken hinsichtlich der Veränderung des Landschaftsbildes geäußert.

Der Kreisbauernverband Ostalb macht auf die immissionsrechtlichen Grenzwerte durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe für das entsprechende Baugebiet aufmerksam.

In den Stellungnahmen zum Entwurf wurde im Hinblick auf die Raumordnung die Verkleinerung des Plangebietes im Entwurf begrüßt. Es wurde weiterhin im Flächennutzungsplan ein Flächentausch angeregt und es wurde auf die Einhaltung der geplanten Bruttomindestwohndichte und insgesamt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem ‚Schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘. Es wird gefordert, dies in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird auf die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis verwiesen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind Gewässermaßnahmen an Rems und Lauter vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die endgültige Abrechnung nach Ökopunkten nach erfolgter Ausführung der Maßnahmen. Der ökologische Effekt für die Maßnahme an der Lauter wird als gering eingestuft. Auf die Einhaltung der Fristen für die Bodenarbeiten wird verwiesen.

Gegenüber dem Entwurf wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt A 7.3.3 für die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung ‚Eingrünung und Ökologische Ausgleichsfläche‘ im Norden des Plangebietes der früheste Termin für die erste Mahd (15. Juni) ergänzt, damit sich hier eine artenreiche Fettwiese entwickeln kann.
- Im Plan wird die geplante Leitungstrasse, wie von der EnBW ODR angegeben angepasst.
Im Plan wird das Pflanzgebot im Bereich des Erdkabels/ der Freileitung der EnBW ODR für den geforderten Schutzstreifen zurückgenommen.
- Im Einmündungsbereiche der Haupterschließungsstraße aus dem Plangebiet in den Hardtweg wird das Sichtfeld im Plan ergänzt.

10. FLÄCHENBILANZ

Wohngebiet (WA1+WA2)	ca.	27.610 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	4.126 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
Gehweg an Haupterschließung,	ca.	742 m ²
Fußwege,	ca.	135 m ²
Parkflächen	ca.	564 m ²
Verkehrsgrün	ca.	600 m ²
Öffentl. Grünfläche ‚Eingrünung‘	ca.	2.395 m ²
Öffentl. Grünfläche ‚Spielplatz‘	ca.	732 m ²
Private Grünfläche ‚Eingrünung‘	ca.	653 m ²
Private Grünfläche ‚Garten‘	ca.	807 m ²
<u>Fläche für Versorgung</u>	ca.	<u>22 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	38.386 m ²