

Gemeinde Möglingen
Landkreis Ludwigsburg

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Löscher –
Änderung im Teilbereich nördlich der Strombergstraße“

Begründung

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand und Umgebung

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung
 - 2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

3. Planinhalte, Festsetzungen
 - 3.1 Bauungskonzept
 - 3.2 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
 - 3.5 Garagen und Stellplätze
 - 3.6 Mit Rechten zu belastende Fläche/ Verkehrsflächen
 - 3.7 Maßnahmen zur Grünordnung

4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5. Umweltbelange
6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel
7. Infrastruktur
8. Ver- und Entsorgung
9. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt ca. 800 m nordöstlich der Ortsmitte der Gemeinde Möglingen, zwischen der Silcherstraße und der Strombergstraße im Wohngebiet „Löscher“. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.150 m² und ist im Lageplan des Bebauungsplanes mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke Nr. 5270 und 5271,
- im Westen durch die Silcherstraße,
- im Süden durch die Strombergstraße,
- im Osten durch das Flurstück Nr. 5266/22.

1.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 5278, 5278/1 sowie Teile des Flurstücks Nr. 5270/1 (Fußweg im Norden und Silcherstraße im Westen).

Beim Plangebiet handelt es sich um den bestehenden Kindergartenstandort Strombergstraße im Wohngebiet „Löscher“. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Bolzplatz. Innerhalb des Plangebiets verläuft westlich des Bolzplatzes ein öffentlicher Gehweg entlang der Silcherstraße sowie eine Teilfläche der Silcherstraße (Fahrbahn). Hier befindet sich auch eine Trafostation der Syna GmbH. Im östlichen Teil des Plangebiets besteht ein Kindergartengebäude mit zugehöriger Außenspielfläche. Der nördlich verlaufende Fußweg (als Teil der Silcherstraße) erschließt das Kindergartengebäude und bietet einen zusätzlichen Zuweg für das östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, liegende Grundstück Flurstück Nr. 5266/22.

Im Norden, Westen und Süden schließt sich unmittelbar Wohnbebauung an in Form von Ein- und Mehrfamilienhäuser in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Im Norden besteht eine Wohnbebauung mit bis zu 12-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar auf dem anschließenden Grundstück im Osten liegt das evangelische Gemeindezentrum.

Das Plangebiet fällt von Norden (Fußweg Silcherstraße) nach Süden (Strombergstraße) um insgesamt ca. 2,0 m ab.

Die äußere Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist über die an das Plangebiet angrenzende Silcherstraße, die angrenzende Strombergstraße sowie die innerhalb des Plangebiets bestehenden Fußwege im Norden und im Westen entlang der Silcherstraße gesichert.

Eine Bushaltestelle liegt nördlich des Plangebietes, an der Hohenstauferstraße und ist somit für Fußgänger auf kurzem Wege zu erreichen.

Das Ortszentrum ist zu Fuß oder mit dem Rad ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart als Fläche für Gemeinbedarf im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bebauungsplan-Änderung Löscher“, in Kraft getreten am 10.09.1970.

Für das Gebiet ist ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Zusätzlich gilt für den westlichen Bereich die Festsetzung „Bolzplatz“ und für den östlichen die Festsetzung „Kindergarten“. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, die Anzahl der Vollgeschosse mit 2, offene Bauweise und Flachdach festgesetzt. Im westlichen Bereich entlang der Silcherstraße sind zudem oberirdische Stellplätze zulässig. Im Norden des Plangebiets ist für die bestehende Zufahrt sowie für den Gehweg im Westen eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Möglingen beabsichtigt, aufgrund fehlender Kinderbetreuungsplätze in der Gemeinde im Bereich des bestehenden Kindergartenstandorts Strombergstraße (auf der Fläche des bestehenden Bolzplatzes) den Neubau für einen 4-gruppigen Kindergarten sowie zusätzlich ein Ortsteil- und Familienzentrum zu errichten. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten für künftige bauliche Entwicklungen für entsprechende Gemeinbedarfsnutzungen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig werden erforderliche Kinderbetreuungseinrichtungen sowie ein Familien- und Ortsteilzentrum geschaffen, die insbesondere dem Wohngebiet Löscher zugutekommen.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löscher – Änderung im Teilbereich nördlich der Strombergstraße“ erforderlich.

2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines Siedlungsgebiets im Innenbereich und der Schaffung von Infrastrukturvorhaben dient.

Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, insbesondere für das Wohngebiet Löscher, bei.

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei einer Größe des Plangebiets von ca. 3.150 qm unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und in angemessener Form in die Abwägung eingestellt.

3. Planinhalte, Festsetzungen

3.1 Bauungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Bauungskonzept vor, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Löscher – Änderung im Teilbereich nördlich der Strombergstraße“ bildet. Das Konzept sieht im Bereich des bestehenden Bolzplatzes im westlichen Teil des Plangebiets den Neubau eines 2-geschossigen Kinderhauses mit 4 Gruppen und ein Familien- und Ortsteilzentrum sowie die Anlegung von Stellplätzen entlang der Silberstraße sowie der Strombergstraße im Süden des Plangebiets vor.

Der in dem östlichen Teil des Plangebiets bestehende Kindergarten „Strombergstraße“ soll zunächst bestehen bleiben. Das neue Planrecht soll jedoch die Möglichkeit schaffen, künftig hier erforderliche bauliche Entwicklungen, die über den Bestand hinausgehen, zu realisieren.

Als Ersatz für den entfallenden Bolzplatz soll ab Baubeginn der Hartplatz auf dem Gelände der Grundschule im Löscher für Kinder und Jugendliche nachmittags zur Verfügung stehen. Dieser befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 200 m Entfernung und damit in unmittelbarer Nähe. Der bislang auf dem Bolzplatz stattfindende wöchentliche Markt wird ebenfalls auf das Gelände der Schule verlegt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Silcher- und Strombergstraße und den im Norden verlaufenden Fußweg gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb des Plangebiets untergebracht werden, ggf. auch in einer möglichen Tiefgarage. Stellplätze können insbesondere oberirdisch entlang der Silcherstraße sowie entlang der Strombergstraße angelegt werden. Die Nähe zum Ortskern, die Lage in einem großen Wohngebiet und die gute verkehrliche, insbesondere fußläufige Erschließung bieten optimale Voraussetzungen für die Errichtung eines Kinderhauses und eines Familien- und Ortsteilzentrums.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird entsprechend den unter Ziffer 2.2 und 3.1 beschriebenen städtebaulichen Zielen sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und des bisher geltenden Planungsrechts (Gemeinbedarfsfläche) als Fläche für den Gemeinbedarf (GB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt.

Zulässig sind Kindertagesstätten und Stellplätze sowie Nebenanlagen. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist zusätzlich ein Familien- und Ortsteilzentrum mit Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Die im Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 5278 bestehende Trafostation der Syna GmbH genießt Bestandschutz und wird bei der Bauausführung berücksichtigt. Der Versorgungsträger, die Syna GmbH, hat keine Bedenken erhoben.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der maximalen Grundflächenzahl sowie den maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Darüberhinaus darf die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Die Überschreitung ist gemäß analoger Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Plangebiet werden die

Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die für die Gemeinbedarfsnutzung erforderlichen Nebenanlagen ermöglicht.

Es ergibt sich gegenüber dem derzeit zulässigen Maß der Versiegelung eine geringe Änderung. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind jedoch als gering zu bewerten, da es sich um ein in der Vergangenheit bereits weitgehend überbautes bzw. versiegeltes Grundstück handelt und damit lediglich anthropogen geprägte bzw. überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung, einer Pflicht zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, einer Begrünungspflicht für die unüberbaubaren Flächen und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze werden negative Auswirkungen der Flächenversiegelung auf Natur und Landschaft deutlich minimiert.

Gebäudehöhen (GBHmax)/ EFHmax

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über Normal Null festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika (GBHmax).

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern in Verbindung mit der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmax) die Einfügung in die Umgebungsbebauung und berücksichtigen das bestehende Gelände. Sie ermöglichen die Umsetzung des Bauungskonzeptes und geben Spielräume für eine bauliche Entwicklung im Plangebiet. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe werden nur für Aufzugsanlagen und sonstige technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen unter Berücksichtigung der Abstände von 1,5 m zum Dachrand.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters (Baugrenzen) festgesetzt. Als Bauweise ist eine offene Bauweise zulässig.

Durch die Festsetzung des Baufensters in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden neben der Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Bauungskonzeptes eine zukunftsfähige städtebaulich erwünschte Entwicklung planerisch gesichert.

3.5 Garagen und Stellplätze

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Unterbauung der Geh- und Fahrrechtsflächen (gr/fr) zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche (ST) zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nicht zulässig.

Durch die Festsetzungen werden die für die geplante Kindertagesstätte mit Ortsteil- und Familienzentrum erforderlichen Stellplätze entlang der Silcherstraße und in einem kleinen Teilbereich entlang der Strombergstraße gesichert. Zudem können bei künftigen baulichen Entwicklungen im Plangebiet die erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer zulässigen Tiefgarage untergebracht werden.

Darüberhinaus sollen aus städtebaulichen Gründen ausreichend große Freibereiche erhalten bleiben und nicht zusätzlich mit Stellplätzen überbaut werden. Aus diesem Grund werden oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

3.6 Mit Rechten zu belastende Fläche/ Verkehrsflächen

Mit dem festgesetzten Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit im Westen des Plangebiets wird die erforderliche Fußwegeverbindung entlang der Silcherstraße, die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war, gesichert.

Zudem wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des bestehenden Fußwegs im Norden des Plangebiets festgesetzt, um eine Anbindung der nördlich und östlich angrenzenden Gebiete (Wohnen/ Gemeinbedarf) zu schaffen und damit der öffentlich-rechtlichen Erschließungsfunktion Rechnung zu tragen.

Für diesen bestehenden Fußweg wird zusätzlich ein Fahrrecht (fr) für Rettungsfahrzeuge in einer Breite von 3,3 m festgesetzt. Die Breite entspricht damit den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten. Der bestehende Fußweg wird an seinem östlichen Ende begradigt, da die dort vorhandene Ausbuchtung weder für die fußläufige Erschließung noch für die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen erforderlich ist.

Die gr/fr-Flächen können durch mögliche Tiefgaragen unterbaut werden.

Für die festgesetzten Gehrechtsflächen (gr) ist eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche beabsichtigt. Damit wird die öffentlich-rechtliche Erschließungsfunktion gewährleistet und die Belange der Angrenzer ausreichend berücksichtigt.

Durch die planungsrechtliche Sicherung von oberirdischen Stellplätzen entlang der Silcherstraße wird die Fahrbahnbreite geringfügig verringert. Gemäß Verkehrskonzept (Planungsgruppe Kölz vom Januar 2019) ist eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs weiterhin möglich.

3.7 Maßnahmen zur Grünordnung

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

Baumerhalt

Im Bebauungsplan wird die dauerhafte Erhaltung von Einzelbäumen entlang der Silcherstraße und entlang der Strombergstraße gesichert. Damit werden die ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse langfristig erhalten.

Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern der obersten Geschosse sowie von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge/ Dacheindeckung

Die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen trägt zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses bei. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gaupen, Erker und Eingangsüberdachungen.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In unmittelbarer Umgebung finden sich überwiegend Gebäude mit Flachdächern. Mit den Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachgestaltung wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Sie sollen zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Löscher – Änderung im Teilbereich nördlich der Strombergstraße“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch werden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in angemessener Form in die Abwägung eingestellt. Durch den Bebauungsplan werden keine Natura2000-Gebiete und FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Beim Plangebiet handelt es sich um den bestehenden Kindergartenstandort Strombergstraße mit angrenzendem Bolzplatz. Es liegt momentan keine Wohnnutzung vor. Das Gebiet bietet durch den Bolzplatz für Kinder- und Jugendliche eine Spiel- und Erholungsmöglichkeit. Das Umfeld ist im Wesentlichen von Wohnnutzung geprägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Löscher – Änderung im Teilbereich nördlich der Strombergstraße“ dienen der Sicherung, Ergänzung und zukunftsfähigen Entwicklung des bestehenden Gemeinbedarfsstandortes im Sinne einer Stärkung des Wohnstandorts „Löscher“.

Die Erschließung kann über das bestehende Straßensystem erfolgen. Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr ist aufgrund der spezifischen, wohnortbezogenen Gemeinbedarfsnutzung voraussichtlich sehr gering. Ein überörtlicher Verkehr ist nicht zu erwarten, da die Bewohner der umgebenden Wohngebiete die neuen öffentlichen Einrichtungen im Plangebiet mit dem Rad und zu Fuß gut erreichen können. Es ist keine erhebliche Zunahme von Verkehrsimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten (Lärm, Luftschadstoffe) zu erwarten.

Entlang der Silcherstraße und an der Strombergstraße werden oberirdische Stellplätze als Schräg-/Querparker in ausreichender Anzahl planungsrechtlich gesichert und im Zuge der Baumaßnahmen hergestellt. Auch nach Umsetzung der Planung

ist gemäß Verkehrskonzept (Planungsgruppe Kölz vom Januar 2019) eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs möglich.

Der derzeit im westlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Bolzplatz entfällt. Als Ersatz dafür ist vorgesehen, den Pausenhof der Löscher-Grundschule für die Nutzung durch die Allgemeinheit zu öffnen. Weiter soll der Bolzplatz am Abenteuer-spielplatz reaktiviert werden. Beide Flächen sind fußläufig erreichbar. Der wöchentlich stattfindende Markt soll auf dem Pausenhof der Löscher-Grundschule verlegt werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Neubebauung nicht. Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist aufgrund der geringen maximal zulässigen Gebäudehöhe im Plangebiet gewährleistet.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ergeben sich damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen.

Schutzgut Boden/ Fläche

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange „Boden/Fläche“ eintreten. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu einer nur geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und damit zum Verlust von Boden.

In Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. der Begrünung der Freiflächen, der Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und der Begrünung der Dachflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und deren Auswirkungen minimiert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sowie bestehende und geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets Hoheneck. Dort gelten insbesondere Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z.B. für tiefe Erdwärmesonden.

Da das Plangebiet durch die angrenzende Bestandsstraße erschlossen ist, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie bisher über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss werden im Vergleich zur Bestandsituation nur geringfügig verändert. Die festgesetzte Dachbegrünung und die Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient in diesem Zusammenhang der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

Es ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Rahmen einer faunistischen Relevanzprüfung sowie einer faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde das Plangebiet durch ein Fachbüro (Stauss & Turni vom 13.04.2018/ 02.03.2019) im Hinblick auf potenzielle Habitate geschützter Arten untersucht.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird vermieden, indem Gehölzrodungen bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt.

Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Begrüpfungspflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die festgesetzte Dachbegrünung und die Erdüberdeckung sowie Begrünung von möglichen Tiefgaragen tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche.

Die Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch den zusätzlichen Pkw-Verkehr ist aufgrund der spezifischen, wohnortbezogenen Gemeinbedarfsnutzung voraussichtlich sehr gering. Eine wesentliche Veränderung der Belüftungssituation und der Luftqualität bezogen auf den bestehenden Siedlungskörper ist auf Grund der eingeschränkten Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Neubaumaßnahmen ermöglicht und im Hinblick auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesteuert. Die Festsetzung der Gebäudehöhen sowie die ergänzenden Gestaltungsvorschriften sichern die Einfügung in die bestehende Baustruktur. Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dennoch ist das Landesdenkmalamt bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen nach § 20 DSchG (Meldepflicht von Bodenfunden) zu informieren.

Durch die Neubebauung sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend sind durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

6. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von ungenutzten Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Zudem wirken sich die Festsetzung einer Mindestbegrünung sowie einer Begrünung von Flachdächern und einer Erdüberdeckung sowie Begrünung von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima aus.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung (Solaranlagen auf den Dachflächen).

Es werden Möglichkeiten für Einrichtungen für die Kinderbetreuung und für Familien mit kurzer fußläufiger Anbindung an die umgebende Wohnbebauung geschaffen.

7. Infrastruktur

Für das Planungsgebiet besteht ein guter Anschluss an den lokalen Busverkehr. Bewohner der umgebenden Wohngebiete können die neuen öffentlichen Einrichtungen

im Plangebiet mit dem Rad und zu Fuß gut erreichen. Das Planvorhaben stellt eine wichtige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dar.

8. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße soll bei einer Neubebauung die Entwässerung weiterhin im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz in den angrenzenden Straßen erfolgen.

Gleichzeitig wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Wege sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen ein verzögerter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erreicht.

9. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 3.150 m²	100 %
davon Fläche für Gemeinbedarf	ca. 3.150 m ²	100 %

Gemeinde Möglingen, den 16.05.2019/26.09.2019

Rebecca Schwaderer
Bürgermeisterin

