

Gemeinde Möglingen



Landkreis Ludwigsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplangebiet	1
1.1	Lage und Größe	1
1.2	Bestand und Umgebung	1
2	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	2
2.3	Bebauungspläne.....	3
3	Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung	4
4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	4
5	Verfahren nach § 13a BauGB.....	5
6	Planungskonzept.....	5
7	Planinhalte	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4	Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
7.5	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen.....	9
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.....	10
8	Örtliche Bauvorschriften.....	13
8.1	Dachform und Dachgestaltung	13
8.2	Zahl der notwendigen Stellplätze	14
9	Artenschutz.....	14
10	Erschließung.....	15
11	Umweltbelange	16
12	Niederschlagswassermanagement	16
13	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	17
14	Ver- und Entsorgung.....	18
15	Planverwirklichung.....	18
16	Planungsdaten.....	19
17	Anlagen	19

1 **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt zentral, nahe des Ortskerns der Gemeinde Möglingen im Bereich der Hindenburgstraße/ Ludwigsburger Straße.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 6221, 6223 und 6223/1.
- im Osten: durch die Hindenburgstraße, Flurstück 380/1.
- im Süden: durch Teile der Straße Beim Geistholz - Flurstück 6/17 sowie durch die Flurstücke 2 und 6228/2.
- im Westen: durch das Flurstück 3.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,16 ha und ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 24.05.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 **Bestand und Umgebung**

Es handelt sich beim Bebauungsplangebiet um eine brachliegende Fläche (größere Baulücke) im Innenbereich. Die Bestandsgebäude (ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen - Hindenburgstraße 47) wurden im Vorgriff auf eine Neubebauung bereits vor geraumer Zeit abgerissen. Die Plangebietsfläche weist eine ruderale Vegetation sowie eine Gehölzsukzession auf. Topografisch fällt das Gelände von Westen nach Osten um ca. 3,50 m ab.

Die nähere bauliche Umgebung wird überwiegend geprägt von Wohnquartieren mit einer 2 bis 3-geschossigen Bebauung mit Satteldach. Nordwestlich grenzt eine Tankstelle an und im Süden liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstelle.



Abbildung 1: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Abruf am 04.08.2023

2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Möglingen, aufgestellt vom Nachbarschaftsverband Stuttgart, rechtskräftig seit dem 27.09.1984, stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ eine gemischte Baufläche (M) dar.

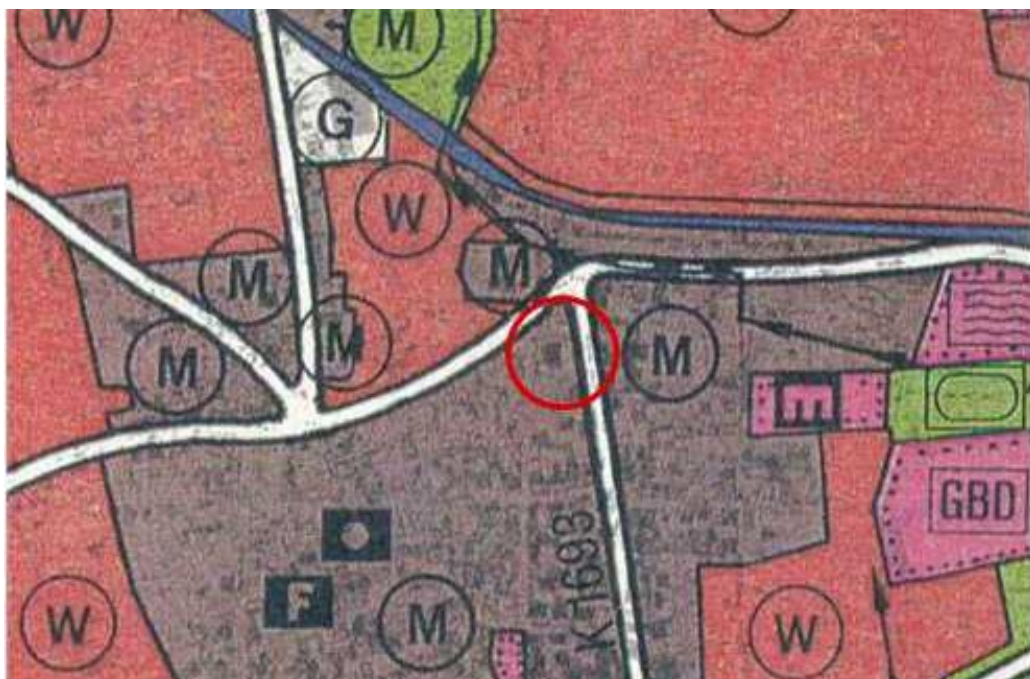


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Möglingen 27.09.1984

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung kein Baugebiet gemäß BauNVO, sondern die konkrete Nutzung (Wohnungen) fest. Da Wohnungen in einer gemischten Baufläche regelmäßig zulässig sind, es sich beim Plangebiet um eine relativ kleine Fläche handelt und sich daher der Charakter der im FNP dargestellten gemischten Baufläche nicht wesentlich verändert, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.

2.3 Bebauungspläne

Für das Bebauungsplangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hindenburgstraße/ Nord“ vom 04.08.2005, der entlang der Hindenburgstraße ein Mischgebiet und entlang der südlich geplanten Straße „Beim Geistholz“ (Im Bebauungsplan „Hindenburgstraße/ Nord als Fröhlichhof“ bezeichnet) ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

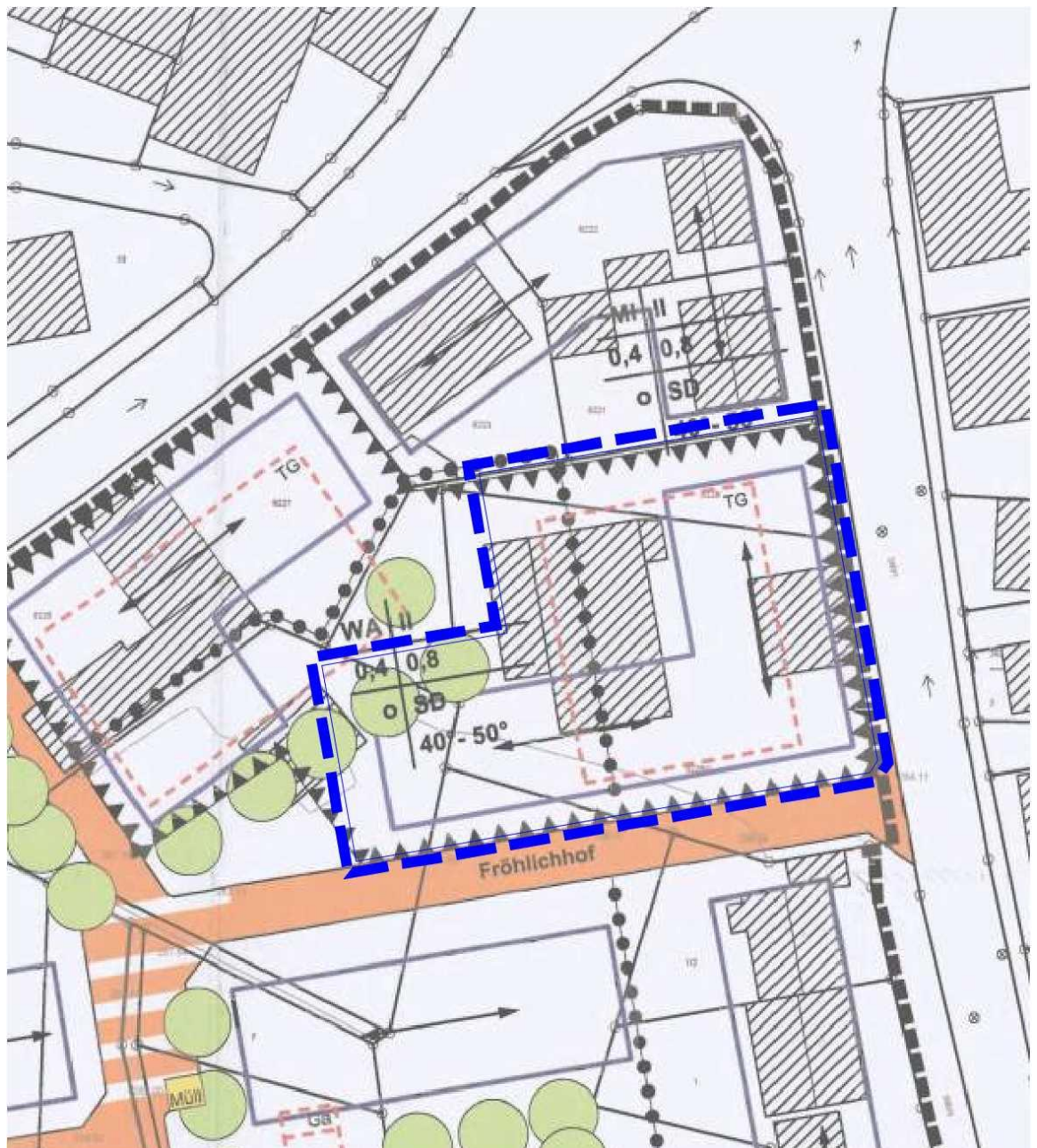


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Hindenburgstraße/ Nord Möglingen 04.08.2005

3 Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord" ist der dringende Wohnraumbedarf der Gemeinde Möglingen. Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen vor. Durch die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen Wege zu den vorhandenen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde eignet sich die Fläche zur Schaffung von Wohnraum. Die Bebauung entspricht dem Ziel der Gemeinde Möglingen für eine qualitätsvolle Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Gemeinde Möglingen und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen steht das Plangebiet künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Das o.g. Baukonzept kann auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden.

Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes im Plangebiet ermöglichen.

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ wird auf der Grundlage eines Antrages der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und Gemeinde Möglingen.

Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 24.05.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band dargestellt. Diese entspricht auch der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Gebiet umfasst die Fläche des Flurstück 6228 mit einer Größe von ca. 1.623 m². Die Vorhabenträgerin verfügt über das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zwischen der Gemeinde Möglingen und der Vorhabenträgerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB abgeschlossen, der u.a. die Kostenübernahme für das Bauverfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt.

Ferner ist bis zum Satzungsbeschluss für das Grundstück der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin aufzustellen.

5 Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 0,16 ha wird die Obergrenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm nicht erreicht. Des Weiteren handelt es sich um eine Umnutzung (bisher landwirtschaftliche Betriebsstätte) und Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

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 sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gegeben. 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 sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

6 Planungskonzept

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten, wurde ein Baukonzept erstellt, das als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient.



Abbildung 5: Ansicht Süden, 24.05.2024 Andreas Schanzenbach Architekten

Wohngebäude

Die Planung sieht den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Der Verlauf der Hindenburgstraße ist von traufständigen Gebäuden geprägt, welche mit der Planung eines zweigeschossigen Satteldachgebäudes ergänzt werden.

Im Neubau entlang der Hindenburgstraße (Haus 1) sind insgesamt 10 Wohneinheiten geplant. Das Gebäude wird mit einem Satteldach ausgeführt und springt im Norden und Süden im Dachgeschoss jeweils zurück, sodass eine Abstufung der Gebäudehöhe gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist und gleichzeitig ein wohnungsbezogener Freibereich in Form einer Dachterrasse entsteht.



Abbildung 6: Ansicht Osten/ Hindenburgstraße, 24.05.2024 Andreas Schanzenbach Architekten

Im rückwärtigen Bereich ist ein zweigeschossiges Flachdachgebäude (Haus 2) mit einem zusätzlichen begrüntem Staffeldach geplant. In diesem sind insgesamt 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Parkierung

Der Neubau wird unterkellert. Hier werden die notwendigen Abstell- und Technikräume sowie Stellplätze für PKW und Fahrräder nachgewiesen. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Norden des Grundstücks ausgehend von der Hindenburgstraße. Insgesamt sind in der Tiefgarage 33 Stellplätze geplant. Davon können 26 direkt angefahren werden, 7 weitere Stellplätze werden in zweiter Reihe positioniert.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum.

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Zulässig sind:

- Wohnungen,
- der Wohnnutzung dienende Gebäude, oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Höhe baulicher Anlagen (HbA_{1,2,3}) bei Flachdächern sowie eine Trauf- und Firsthöhe (TH/FH) bei Satteldächern in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika (HbA₁) bzw. oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer (HbA_{2,3}). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA₁) darf für technische Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser), Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) bis zu einer Höhe von 1,50 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind, überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind für Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen, zulässig.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA₂) darf durch transparente Schallschutzelemente (z.B. Glaswände) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstabschlusses. Überschreitungen der Traufhöhe sind zulässig durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie durch Schornsteine/ Abluftrohre um bis zu 1,50 m.

Im Verlauf der Hindenburgstraße beträgt die Traufhöhe der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung (Hindenburgstraße 51) ca. 290,78 m ü. NN und weist im Bereich des geplanten Gebäudes Haus 1 (siehe VEP-Plannummer 09) 291,85 m ü. NN auf. Die südlich angrenzende Nachbarbebauung schließt mit einer Traufhöhe von ca. 292,79 m. ü. NN an, sodass sich die Planung gut in die bauliche

Höhenentwicklung im Verlauf der Hindenburgstraße einfügt. Das geplante Satteldach springt im Norden und Süden zusätzlich jeweils zurück, sodass eine Abstufung der Gebäudehöhe gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist.

Durch die Festsetzung abgestufter Gebäudehöhen wird eine verträgliche Gebäudehöhenentwicklung im Verhältnis zur Umgebungsbebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Trotzdem sind die Vorgaben der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Rahmen der Planung und zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit zu berücksichtigen.

Auf dem ca. 1.623 m² großen Baugrundstück ergibt sich im VEP eine überbaute Fläche von ca. 696 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 1.282 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,43 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 0,78 entspricht.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,2 sind somit in Bezug auf die GRZ geringfügig überschritten und in Bezug auf die GFZ deutlich unterschritten.

Das Plangebiet wird durch Gebäude, Unterbauungen und Nebenanlagen zu 80 % versiegelt. Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen entsprechend des VEP zu ermöglichen.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die im hier dichter bebauten Ortsteil gewünschte städtebauliche Dichte zu erzielen und die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Baukonzeptes (VEP) zu ermöglichen und damit dringend erforderlichen Wohnraum schaffen zu können.

Durch die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ) sind keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, vor allem auf die natürlichen Bodenfunktionen, werden minimiert, indem Dachflächen der obersten Geschosse der Flachdächer eine Begrünung erhalten, die unterbauten Flächen erdüberdeckt und zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in einer unterirdischen Garage nachgewiesen. Die Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist zudem aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV (mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe) und der Nähe zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortszentrums von Möglingen aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Vorhabenplanung wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form von zwei Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen sowie mit Balkonen wird analog § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen.

Innerhalb des Baufensters kann das im VEP dargestellte Baukonzept mit seiner klaren Fassung des angrenzenden Straßenraums der Hindenburgstraße und der Ausbildung eines geschützten und ruhigen Innenhofes umgesetzt werden.

7.4 Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern, sind offene Pkw-Stellplätze und oberirdische Garagen unzulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.

Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum und auf dem Grundstück mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden und ausreichend Flächen für Begrünung gesichert werden.

7.5 Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Tiefgaragenzufahrt direkt von der Hindenburgstraße, an topografisch günstiger Stelle und in kurzer Entfernung zur Haupterschließung Ludwigsburger Straße. Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen entlang der Straße „Beim Geistholz“ sind damit ausgeschlossen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzung einer Niederschlagswasserbewirtschaftung dient wie die festgesetzte Verwendung von versickerungsaktiven Belägen der Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung sowie der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (PFG)

Innerhalb der mit PFG festgesetzten Bereiche sind bei Flachdächern der obersten Geschosse insgesamt mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Spiel-, Vorplatz- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern sowie die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Es werden weitere Festlegungen zur Gestaltung der Freiflächen und zu Bepflanzungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke durch Eintragungen im VEP getroffen. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu weitere Regelungen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung gewährleistet und die ökologische Wertigkeit verbessert.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ wurden für die sachgerechte Abwägung schalltechnische Untersuchungen (Heine+Jud, Stuttgart, 19.10.2023 und 13.05.2024) erstellt, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht wurden:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Ludwigsburger Straße und der Hindenburgstraße und Bewertung anhand der DIN 18005.
- Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm - ausgehend von der nordwestlich angrenzenden Tankstelle - und die geplante Tiefgaragenein-/ausfahrt anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche und der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Anlagenlärm werden für das Plangebiet Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gebietseinordnung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Bei der Gebietseinstufung für die Lärmuntersuchung wird aufgrund der gewachsenen Lage nachfolgende besondere Situation berücksichtigt: Es schließen Wohngebäude an bestehende gewerblich genutzte Grundstücke an, sodass hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden können, soweit dies nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich und geboten ist. Wohnen ist auch in einem Mischgebiet zulässig, sodass die Werte eines Mischgebietes angenommen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wäl-

len zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Lärmschutzwände in dieser Form werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Es werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden vorgesehen.

Straßenverkehr

An der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel bis 70 dB(A) tags und bis 62 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden tags um 10 dB und nachts bis zu 12 dB überschritten.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium für die verkehrlichen Schallimmissionen dar. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) werden tags bis 6 dB und nachts bis 8 dB überschritten.

Es werden daher Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich und festgesetzt.

Gewerbelärm

Tankstelle nordwestlich des Plangebietes:

Durch den Betrieb der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Tankstelle entstehen an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tags 60 dB(A) und 45 dB(A)) für Mischgebiete sind somit eingehalten.

Spitzenpegel:

An der geplanten Bebauung werden im ungünstigen Fall durch Türschlagen auf dem Parkplatz der Tankstelle Pegelspitzen bis 81 dB(A) tags und bis 67 dB(A) nachts im Plangebiet erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass der Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten soll (Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird im Vorhaben- und Erschließungsplan an den gekennzeichneten Bereichen um bis zu 2 dB(A) nachts im Südwesten des Plangebietes überschritten. In diesen Wohnungen werden Maßnahmen gegenüber den auftretenden Pegelspitzen erforderlich. An den anderen geplanten Wohneinheiten wird das Spitzenpegelkriterium tags und nachts eingehalten.

Geplante Tiefgarage:

Durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage im Norden des Plangebietes sind an der bestehenden Wohnbebauung Beurteilungspegel bis 40 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden an allen bestehenden Wohnnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes eingehalten.

Durch die Zu- und Abfahrten im Bereich der geplanten Tiefgarage sind an der bestehenden Wohnbebauung tags und nachts Pegelspitzen bis zu 69 dB(A) zu erwarten. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) tags und 60 dB(A)

nachts, Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird tags erfüllt und nachts überschritten.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind 27 Stellplätze baurechtlich notwendig, 33 Stellplätze (26 direkt anfahrbar, 7 gefangene Stellplätze) sind geplant.

Gemäß der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg *„findet die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten, dem Spitzenpegelkriterium und der von ihr definierten Vorbelastung bei der Beurteilung von Immissionen, die durch die Nutzung zugelassener notwendiger Stellplätze eines Wohnvorhabens verursacht werden, in der Regel keine Anwendung“*.

Bei den über die gemäß Festsetzung notwendigen Stellplätze hinaus geplanten Stellplätzen handelt es sich nahezu ausschließlich um sogenannte „gefangene“ Stellplätze, für die insbesondere im Nachtzeitraum eine geringere Nutzungsfrequenz angenommen werden kann.

Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber dem Straßen- und Gewerbelärm:

L1 – Gewerbelärm

Bei den im VEP mit L1 gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen.

Hinweis:

Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen (Prallscheiben) nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden.

L2 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Nach DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L2 die Nachweispflicht der Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt und im VEP wurden die relevanten Bereiche gekennzeichnet.

L3 - Lüftungseinrichtungen

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L3 festgesetzt, dass an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln durch den Straßenverkehr von mehr als 50 dB(A) nachts in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen sind, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) (entsprechend den Vorgeben der VDI 2719) während der Nachtzeit im jeweiligen Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Im VEP wurden die relevanten Bereiche mit L3 gekennzeichnet.

L4 - nicht öffnbare Fenster/ spezielle bauliche Maßnahmen aufgrund von Straßenverkehrslärm (Prallscheiben)

Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Dieser Schwellenwert wird tags an allen Immissionsorten im Osten des Plangebietes, entlang der Hindenburgstraße erreicht und dort nachts bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L4 festgesetzt, dass an Gebäudefassaden, die einen durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von nachts 60 dB(A) und größer bzw. von tags 70 dB(A) und größer aufweisen, schutzbedürftige Räume für eine Wohnnutzung (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume, Kinderzimmer) nur mit nicht öffnbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z.B. verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Maßnahmen) zum Schutz vor gesundheitsgefährdendem Straßenlärm ausgeführt werden dürfen. Öffnbare Fenster sind nur dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen (Prallscheiben) vorgesehen werden, um die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten.

Im VEP wurden die relevanten Bereiche gekennzeichnet.

L5 – Außenwohnbereiche

Gemäß der Urteile 4 A 1075.04 des Bundesverwaltungsgerichts und 7 D 34/07.NE des Oberverwaltungsgerichts NRW ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen nur gewährleistet, wenn diese einem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) tags nicht überschreitet. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind und erhebliche Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten vermieden werden. Es werden deshalb tagsüber 62 dB(A) als Schwellenwert zum Schutz von Außenwohnbereichen herangezogen. An den der Hindenburgstraße zugewandten Freibereichen wird dieser Wert überschritten.

Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit der Lärmschutzmaßnahme L5 festgesetzt, dass zum Schutz vor dem Verkehrslärm die Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinneren ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind.

Im VEP wurden die relevanten Bereiche gekennzeichnet.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachgestaltung

Es werden Festsetzungen zur Dachform getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachform wird der Rolle der Dachlandschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage im bebauten Umfeld Rechnung getragen. Um eine harmonische Einbindung zu erreichen, wird im Verlauf der Hindenburgstraße ein Satteldach festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sichert das Flachdach die Abstufung der Höhensituation und trägt zur ruhigen Dachlandschaft bei.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung für das oberste Geschoss bei Flachdächern wird hingewiesen, um neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

8.2 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Gemeinde Möglingen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen auch in der Gemeinde Möglingen die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. Ohne eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplatzzahl würde sich in der Folge der Parkdruck im Bereich der Bestandsstraßen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet erhöhen, was den o.g. Zielen widersprechen würde. Parkplatzsuchverkehr oder ein Ausweichen in andere Wohnstraßen wären nicht auszuschließen.

9 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der im Vorgriff auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgten Abrissmaßnahmen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Hindenburgstraße 47) eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. (Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, 20.09.2021).

In Bezug auf die Artengruppe Reptilien erfolgte eine zusätzliche Begehung des Baugrundstückes am 16.05.2024. Es wird auf die Stellungnahme hinsichtlich möglicher Reptilienvorkommen auf dem Baugrundstück (Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Mai 2024) hingewiesen.

Es lässt sich zusammenfassend feststellen, dass das Baugrundstück auf Grund der vorherrschenden dichten Vegetation und fehlenden, von Reptilien benötigten oder präferierten Habitatstrukturen ein geringes Habitatpotenzial aufweist. Die isolierte Lage des Baugrundstücks in der Ortsmitte von Möglingen, umschlossen von bebauten und versiegelten sowie intensiv genutzten Flächen und fehlende direkte Anbindung an optimale Reptilienlebensräume, mindern die Eignung als Lebensraum für Reptilien zusätzlich.

Würde das Grundstück im aktuellen Zustand an einen für Reptilien günstigen Lebensraum angrenzen, wäre die Wahrscheinlichkeit höher, dass Individuen auf diesem Baugrundstück auftreten. In Anbetracht der Tatsache, dass bei drei Begehungen während der Aktivitätszeit keine Reptilien angetroffen wurden, wird unter Berücksichtigung des geringen Habitatpotenzials und der räumlich isolierten Lage des Grundstücks gegenwärtig ein residentes Vorkommen von in Frage kommenden Reptilienarten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Aus dem bisherigen Befund lassen sich daher keine Vorgaben für besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen einschließlich einer bauzeitlichen Regelung für die Baufeldräumung im Hinblick auf Reptilien ableiten.

In Bezug auf die im Plangebiet relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse ergab sich aus der Begutachtung keine Erforderlichkeit für Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs.1 BNatSchG. Aufgrund des Entfalls von potenziellen Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten und von potenziellen Quartieren für Gebäude besiedelnde Fledermäuse durch den Abbruch des Gebäudekomplexes und der damit verbundenen Verringerung von Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten wurde die Bereitstellung von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen an den künftigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes empfohlen.

Ersatzquartiere für Fledermäuse

Für den Wegfall von Quartiermöglichkeiten wird die Anbringung von 5 Fledermauskästen im Umfeld des Gebäudes oder im späteren Neubau vorgesehen. In Anbetracht des entfallenden Habitatpotenzials wird der Einbau von Fledermauskästen (Sommerquartiere) zur Montage an oder Einbau in der Fassade vorgeschlagen.

Ersatznistplätze für Gebäude bewohnende Vogelarten

Für den Wegfall von Brutmöglichkeiten für die planungsrelevanten Vogelarten Mauersegler und Haussperling wird die Anbringung von Nisthilfen für diese Vogelarten am späteren Neubau vorgesehen. Vorgeschlagen werden jeweils drei Nisthilfen für Mauersegler und für Haussperling.

Im Jahr 2023 wurde für das Plangebiet eine ergänzende artenschutzrechtliche Betrachtung im Hinblick auf die Baufeldräumung verfasst (Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, 21.08.2023).

Bei den potenziell in Frage kommenden Brutvogelarten gilt, dass sich angesichts der bestehenden Nistmöglichkeiten eine Nutzung der Gehölze als Brutplatz nicht grundsätzlich ausschließen lässt. In Ergänzung zu den Maßnahmen aus der Habitatpotenzialanalyse vom September 2021 werden nachstehende Vermeidungsmaßnahmen für Vögel empfohlen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu vermeiden.

Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung

Um das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Vogelarten (Zweigfreibrüter) zu umgehen, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (Brutzeit) vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, die mit Gehölzrodung verbundene Baufeldfreimachung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum zwischen 01.Oktober und 28./ 29.Februar vorzunehmen. Das Gehölzmaterial sollte nach der Beräumung auf dem Baugrundstück nicht über längere Zeit zwischengelagert werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Möglingen im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

10 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Hindenburgstraße. Die Festlegung des Zu- und Ausfahrtsbereiches entspricht der im Vorha-

ben- und Erschließungsplan geplanten Stelle. Die erforderlichen Sichtbeziehungen für eine sichere Ein-/ Ausfahrt wurden durch ein Fachbüro überprüft und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die geplante Tiefgaragenzufahrt an der Hindenburgstraße besitzt ausreichend Abstand zum nördlich gelegenen Kreisverkehr an der Ludwigsburger Straße. In Verbindung mit der geringen Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen der Straßen in der Umgebung zu erwarten.

11 Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich) 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 sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank vom 24.05.2024 verwiesen (siehe auch Nr. 17 Anlagen).

„Natura 2000“ - Schutzgebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) „Strohgäu und unteres Enztal“ liegt in ca. 4,00 km Entfernung auf Gemarkung Markgröningen.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotop

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.).

12 Niederschlagswassermanagement

Niederschlagswassermanagement

Die Entwässerung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Durch Rückhalt und gedrosselte Ableitung auf dem Vorhabengrundstück sowie durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Die Rückhaltung erfolgt über Dachbegrünung und Retentionszisternen.

Hochwasser

Im Zuge der vertieften Sicherheitsüberprüfung der HRBs Furt I und II in Möglingen erfolgte eine hydraulische Untersuchung des Leudelsbachs. Dabei ergaben sich größere Überschwemmungsgebiete als in der HWGK gekennzeichnet. Der Furtbach als Zufluss zum Leudelsbach verläuft ca. 100 m verdolt nördlich des Plangebiets. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb dieser Überschwemmungsgebiete.

Starkregen

Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers über die Hindenburgstraße statt. Nördlich des Plangebiets sammelt sich das Regenwasser von der Hindenburgstraße und der Ludwigsburger Straße aus kommend im Bereich des Kreisverkehrs. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sind Überflutungen von Teilflächen im Plangebiet möglich. Die maximalen Überflutungstiefen sind in Teilbereichen bis zu einer Tiefe von 0,75 bis 1,00m möglich.

Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen sowie bei der Festlegung der Höhe des Erdgeschosses. Durch die Höherlegung des Erdgeschosses außerhalb der potentiellen Überflutungstiefen können Auswirkungen von Starkregenereignissen minimiert werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Zum Schutz der geplanten Tiefgarage und der angrenzenden Kellerräume sind gemäß DIN EN 12056 und DIN 1986-100 Tiefgaragenabfahrten generell mit dem 100-jährigen Regen zu berechnen. Des Weiteren müssen die einzusetzenden Hebeanlagen über eine 100%-ige Redundanz verfügen (Doppelpumpen).

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Möglingen im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Da es sich um ein ehemals bebautes Gebiet handelt, welches derzeit noch teilversiegelt ist, sind die Auswirkungen des Vorhabens durch Neuversiegelungen im Plangebiet auf das Schutzgut Wasser nicht als erheblich zu betrachten. Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen sowie Dachbegrünung und ausreichender Erdüberdeckung von Nebenanlagen können Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

13 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sind gemäß § 13 KSG in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und im Rahmen der Planung mit anderen Belangen abzuwägen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten Standort im zentralen Bereich von Möglingen darstellt, soll eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11.10.2021 ist zu beachten. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen ermöglicht.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, vor allem die Begrünung von Flachdächern, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

14 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden in weiteren Planungsschritten mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaus in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert.

Mobilität

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Hindenburgstraße) gut erschlossen. Drei Bushaltestellen (u.a. die Linien 534 Ludwigsburg ZOB, 535 Ditzingen BF) befinden sich in der Nähe (ca. 150 m) des Plangebiets entlang der Hindenburgstraße und Ludwigsburger Straße. Der Bahnhof von Ludwigsburg mit Anschluss an regionale Züge sowie an die S-Bahn ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

15 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Baugrundstück ist im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

16 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet **0,16 ha**

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan 0,16 ha

17 Anlagen

Darstellung der Umweltbelange, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart
vom 24.05.2024

Gemeinde Möglingen, den 24.05.2024