

TOP 2a: Bebauungsplan „Im Hardt“, Mögglingen

Beschlussvorschlag

Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die Reduktion des Plangebiets von 6,6 ha auf einen ersten Bauabschnitt mit 3,84 ha. Das Plangebiet entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Bedarfsbegründung für diesen Flächenumfang ist nachvollziehbar, dennoch gibt es innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ausreichend Potenzialflächen, welche vorrangig einer Nutzung zugeführt werden sollten. Wir regen aufgrund dieser Tatsache einen Flächentausch im Verhältnis 1:1 für die geplante Erweiterung an.

Des Weiteren verweisen wir auf die anzustrebende Mindestbruttowohndichte hin. Für das weitere Verfahren regt der Regionalverband Ostwürttemberg an, die Bebauung so zu planen, dass eine Siedlungsdichte von 45 EW/ha erreicht wird. Um dies zu gewährleisten, sollte ein städtebauliches Angebot sowohl von Einzelhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern vorhanden sein.

Sachverhalt

Die Gemeinde Mögglingen plant, eine Wohnbaufläche am nördlichen Rand des Hauptorts Mögglingen auszuweisen. Laut der Gemeinde Mögglingen stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung, um die vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen decken zu können. Die vorhandenen Baulücken und Flächenreserven im Gemeindegebiet sind nicht verfügbar, da sie sich in privater Hand befinden und nicht zum Verkauf stehen. Laut der letzten Abfrage im Oktober 2015 sind die Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers von Mögglingen privat und nicht verfügbar in der nächsten Zeit. Auch die Alternative im Westen von Mögglingen, welche im Flächennutzungsplan ein geplantes Wohngebiet und eingeplantes Mischgebiet darstellt, ist in privater Hand und nicht verfügbar. Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan „Im Hardt“ sollen auf 3,84 ha 51 Bauplätze entstehen. Das geplante Gebiet entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Bislang wurde die Fläche „Im Hardt“ landwirtschaftlich als Wiesen- und Weidefläche genutzt, sodass sie nicht als städtebauliches Gebiet in Frage kam. Die Fläche ist als Vorrangstufe II in der Flächenbilanzkarte und als Grenzflur in der Wirtschaftsfunktionenkarte ausgewiesen. Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg wird das Plangebiet als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ dargestellt.

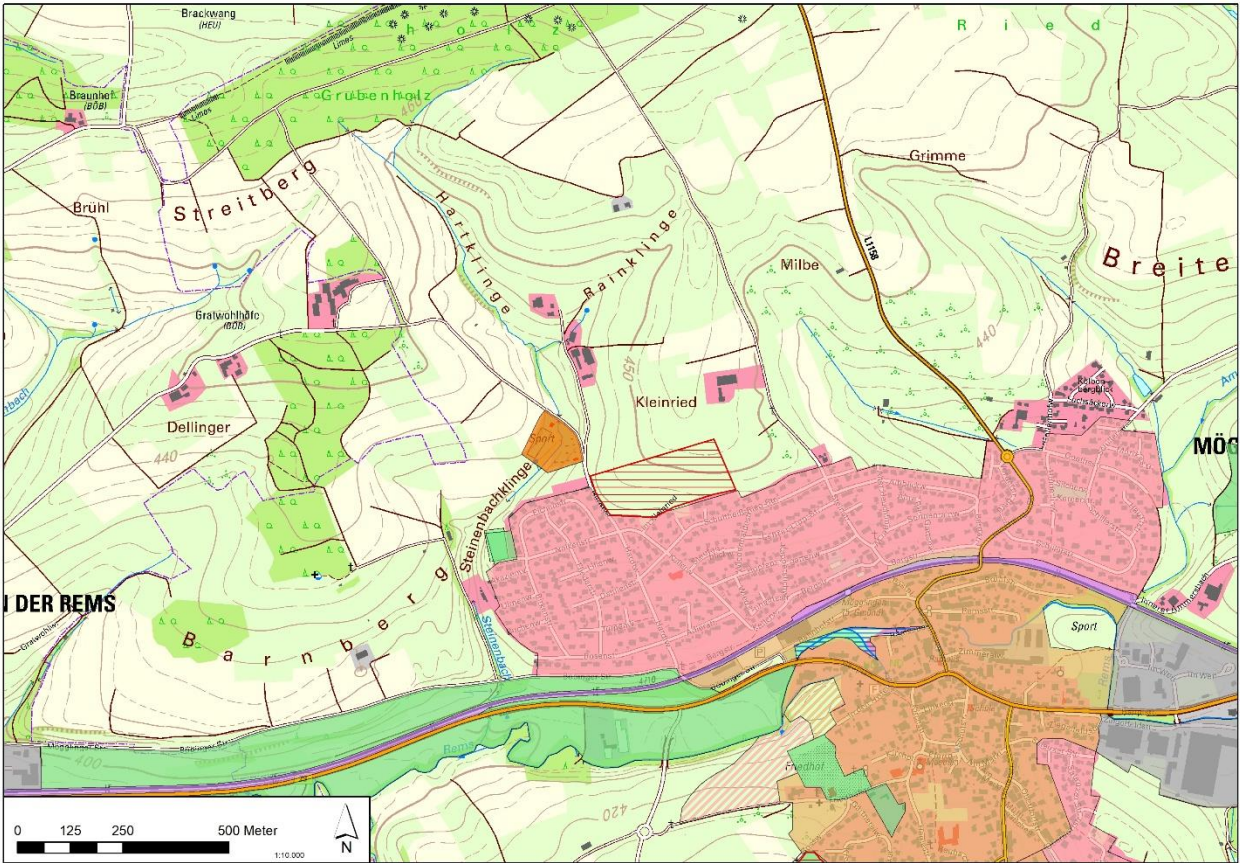


Abbildung 1: Lage des Plangebiets. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem FNP. (Daten- und Kartengrundlage: LGL 2016: DTK 10; Geoportal Raumordnung BW 2017: AROK)

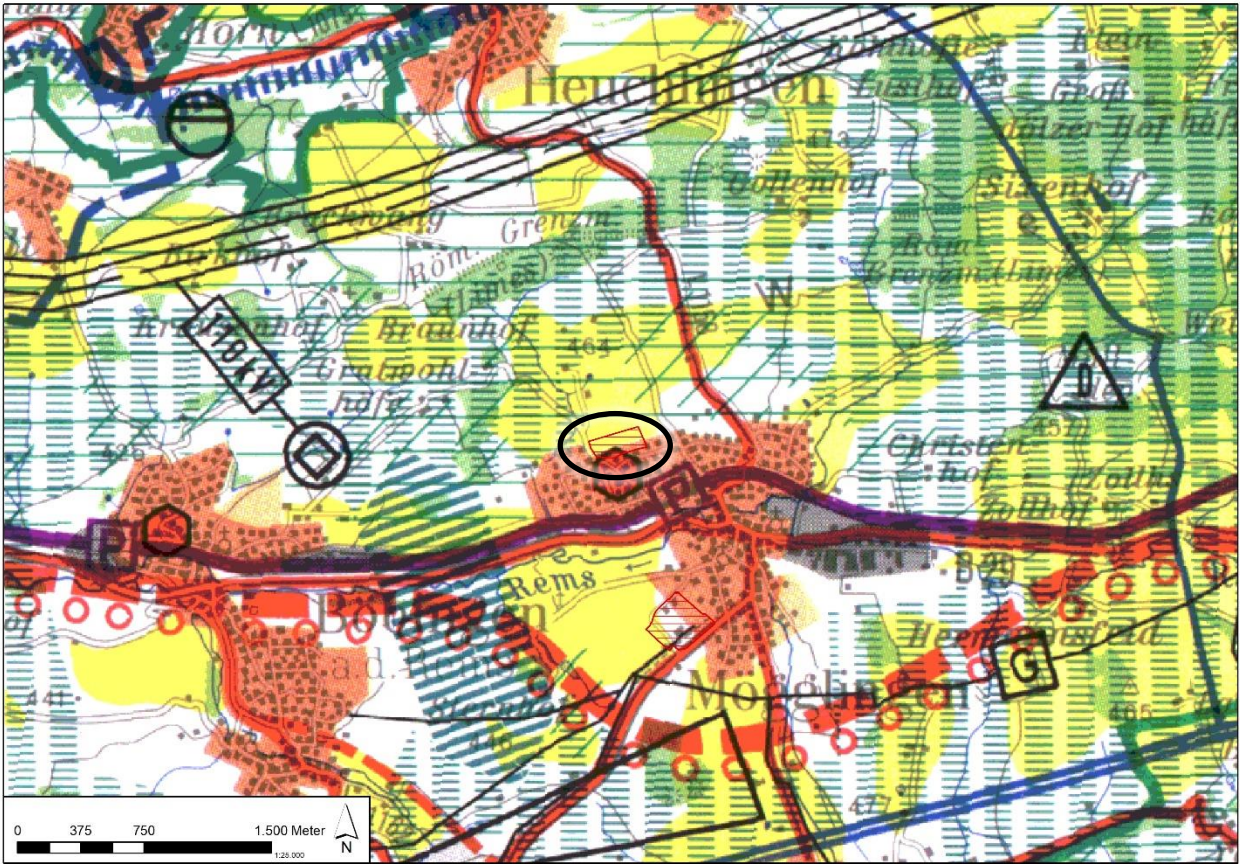


Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der RNK (rot schraffierte Fläche). (Daten- und Kartengrundlage: Regionalplan 2010)

Begründung als Wohnort

Mögglingen gehört aber dennoch zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart, was eine hohe Attraktivität ausmacht. Außerdem zeichnet Mögglingen eine gute Verkehrserschließung an den Öffentlichen Personennahverkehr aus. Der Bahnhof ist fußläufig fast aus der gesamten Ortslage erreichbar, außerdem bietet die Gemeinde Mögglingen eine gute Wohnqualität im ländlichen Raum mit guter Naherholungsmöglichkeit.

Siedlungsdichte

Das Plangebiet umfasst insgesamt 3,84 ha, auf welchen 51 Bauplätze entstehen sollen, welche Wohnraum für ca. 146 Einwohner bieten können. Das ergibt rechnerisch eine Siedlungsdichte von 38 Einwohner pro Hektar. In den Siedlungsbereichen an der Landesentwicklungsachse soll eine Mindestbruttowohndichte von 45 EW/ha erreicht werden. Für die Berechnung der Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche incl. Verkehrs- und Ausgleichsflächen) wird anhand der textlichen Festlegungen im Bebauungsplan und statistischer Daten die mögliche zukünftige Einwohnerzahl im geplanten Wohnbaugebiet errechnet. Erfahrungsgemäß kann die Zahl der Wohneinheiten bei Häusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen mit dem Faktor 1,3 x Bauplätze berechnet werden (hier: 51 Bauplätze x 1,3 = 66 Wohneinheiten). Laut Statistischem Landesamt liegt die durchschnittliche Belegungsdichte einer Wohneinheit in Mögglingen bei 2,2 Einwohnern, woraus sich eine potenzielle Einwohnerzahl von etwa 146 für das geplante Wohnbaugebiet ergibt. Da für die Berechnung der Siedlungsdichte stets die Bruttoflächen herangezogen werden (s. auch das Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“, S. 4 vom 15.02.2017), ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan eine Siedlungsdichte von 38 EW/ha (146 EW/ 3,84 ha). In dem Plangebiet sollen laut Begründung sowohl Einzelhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser entstehen, wodurch die Flächeninanspruchnahme vermindert werden soll.

Bedarfsbegründung

Bei 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 15.02.2017) ergibt sich ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 14,35 ha und ein absoluter (d.h. nach Abzug vorhandener Potenziale) zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von + 8,82 ha. Im Rahmen der FNP-Änderung im Parallelverfahren wurde diese Berechnung erstellt und der Bedarf ermittelt.

Das geplante Gebiet „Im Hardt“ entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dabei sind im Flächennutzungsplan noch potenzielle Flächen für ein Wohngebiet ausgewiesen. Laut der Gemeinde Mögglingen sind jedoch sowohl die im Westen dargestellten Misch- und Wohngebietsflächen als auch die bestehenden Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers in privater Hand und nicht verfügbar. In den Jahren 2015 und 2016 wurden daher die Flächen im Norden des Ortes in einem städtebaulichen Flächenkonzept untersucht.

Bewertung

Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan ist der konkrete Bedarf für Wohnbauflächen gegeben.

Der Regionalverband Ostwürttemberg begrüßt die bedarfsgerechte, abschnittsweise Siedlungsentwicklung auf der Fläche „Im Hardt“. Das Gebiet entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Es sind jedoch andere Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen, sodass ein Flächentausch möglich ist.

Innerhalb des Flächennutzungsplans gibt es ausreichende Potenzialflächen, die vorrangig einer Nutzung zugeführt werden könnten. Diese sind aber aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar. Deswegen schlägt der Regionalverband Ostwürttemberg ein Flächentausch im Verhältnis 1:1 vor.

Mit der geplanten Bebauung wird rechnerisch bisher lediglich eine Siedlungsdichte von 38 Einwohner pro Hektar erreicht. Dies unterschreitet den anzustrebenden Wert einer Siedlungsdichte von 45 Einwohner pro Hektar. Als Begründung ist anzuführen, dass Mögglingen im Regionalplan als „weiterer Siedlungsbereich“ (PS 2.3.1 (Z)) gekennzeichnet ist und laut §1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgen soll. Auch durch den Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden in das Unvermeidbare) ist eine solche Planung mit verdichteter Bebauung erforderlich. Um den angestrebten Dichtewert zu erreichen, sollte die in der Begründung genannte mögliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden.