

Auftraggeber:

**Gemeinde Mietingen
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan
Baugebiet „Fuchshalde“ in Walpertshofen
1. Änderung**

Textteil mit Begründung

Satzungsbeschluss

Entwurf Bebauungsplan „Fuchshalde – 1. Änderung“ in Walpertshofen

- **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom 08.02.2021
(Plan-Nr. 20-114-MI_02 / M: 1:500)

- **Textteil**

1. **Rechtsgrundlagen**.....
2. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**.....
3. **Hinweise**.....
4. **Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)**.....
5. **Verfahrensvermerke**.....

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	6
1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	6
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90).....	6
1.4 Landesbauordnung (LBO)	6
1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO).....	6
2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	6
2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 11 BauNVO). 6	
2.2.1 Nutzung.....	6
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	7
2.2.4 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO).....	7
2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	7
2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB).....	7
2.5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 LBO).....	7
2.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB).....	8
2.7 Lärm durch Wärmepumpen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)	8
2.8 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB).....	9
2.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)	9
2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB).....	9
2.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB).....	9
2.11.1 Schutz des Grundwassers	9
2.11.2 Beleuchtung.....	9
2.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB).....	9
2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 24 und § 1a BauGB).....	11
2.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)	11
2.15 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB).....	11
2.16 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)	11

3. Hinweise	12
3.1 Gründung von Bauwerken	12
3.2 Dachbegrünung, Dachflächen	12
3.3 Denkmalschutz	13
3.4 Bodenschutz	13
3.5 Kabeltrassen	13
3.6 Fluglärm	13
3.7 Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserpumpen	13
3.8 Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim	14
3.9 Regenwasserbehandlung	14
3.10 Geotechnisches Gutachten	14
3.11 Grundwasserschutz	14
3.12 Abwasserbeseitigung	14
3.13 Schichtwasser / Sickerwasser	14
3.14 Starkregen	15
3.15 Immissionen durch Landwirtschaft	15
4. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)	15
4.1 Begründung – Planungsinhalte	15
4.1.1 Lage des Plangebiets	15
4.1.2 Flächennutzungsplan	15
4.1.3 Bebauungsplan	16
4.1.3.1 Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans	16
4.1.3.2 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans	16
4.1.4 Verfahrensstand	17
4.1.5 Bestandssituation	17
4.1.5.1 Städtebauliche Situation/Freiraum	17
4.1.5.2 Infrastrukturelle Situation	17
4.1.6 Übergeordnete Planungen	18
4.1.7 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
4.1.8 Bodenordnung	19
4.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften	19
4.3 Fachplanungen / Gutachten - Zusammenfassung	19
4.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung	19
4.3.2 Baugrund	19
4.3.3 Altlasten	20
4.4 Umweltreport und artenschutzrechtliche Prüfung	20

4.5	Flächenbilanz.....	21
4.6	Monitoring	21
5.	Verfahrensvermerke	23

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
zuletzt geändert durch Art. 1, Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) m.W. v.
01.01.2019

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910) m.W. v. 24.10.2020

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 11 BauNVO)

2.2.1 Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und als Sondergebiet Landwirtschaft nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, entsprechend der Einträge im Lageplan als Höchstgrenze (s. Nutzungsschablonen).

2.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil beträgt 0,30.

2.2.4 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan festgesetzt. Abweichungen in der Hanglage sind bis zu + 0,30 m und – 0,30 m zugelassen. Als Ausnahme können Abweichungen bis – 1,00 m der talseits erschlossenen Grundstücke zugelassen werden.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im Planteil als offene Bauweise festgesetzt. Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

2.5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 LBO)

Grenzbebauung

Bei Grenzbebauungen von Garagen zur Nachbargrenze kann abweichend von § 6 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) die Wandfläche bis max. 30 m² erhöht werden.

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der senkrechte Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtseite) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss jeweils mindestens 5,50 m betragen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,00 m betragen.

Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

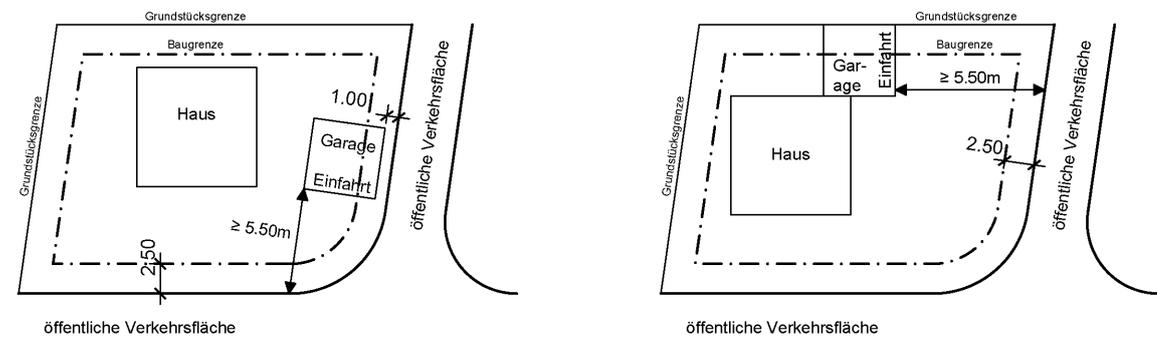
Stellplätze sind wasserdurchlässig oder mit versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude bis 40 m³ umbauter Raum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Oberirdische Gas- und Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Aufgrund ihrer Größe kommen Teile der Regenwasserzisterne und des Schmutzwasserhauskontrollschachtes innerhalb der Baugrenze zu liegen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

2.7 Lärm durch Wärmepumpen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen oder im Freien mit Schallschutz und Einhausung aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

2.8 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)

Die Art der Nutzung und die Flächen sind im Planteil festgesetzt. Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im öffentlichen Bereich verlegt. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

Das Oberflächenwasser von Dächern, Straßen und Hofflächen wird gesammelt und gedrosselt über eine Regenwasserrückhaltung dem Gewässer „Tälesgraben“ zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über ein zentrales Pumpwerk dem Mischwasserkanal im Schwendier Weg zugeführt.

2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die privaten und öffentlichen Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

2.11 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)

2.11.1 Schutz des Grundwassers

Großflächige Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

2.11.2 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl nach unten gerichtete Natrium- und LED-Leuchten zulässig.

2.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen. Je Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische Bäume zu pflanzen.

Auf der privaten Grünfläche am östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen.

Pflanzenauswahl für private und öffentliche Grünflächen:

Die nachfolgende Pflanzenliste basiert auf der Liste heimischer Gehölze für einen qualifizierten Pflanzplan zur Eingrünung von Bauten im Außenbereich, aufgestellt vom Landratsamt Biberach – Untere Naturschutzbehörde -. Zur Verwendung kommen ausschließlich einheimische, standortgerechte (autochthone) Pflanzen nachfolgender Arten.

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnussstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> (luftfeuchte Lagen, Schatten)	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> (sonnig)	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i> (moorige Böden)	Faulbaum
<i>Rosa canina</i> (sonnig)	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i> (sonnig)	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> (feuchte Standorte)	Gemeiner Schneeball

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula penula</i> (schmalkronig)	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i> (schmalkronig)	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i> (Luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> (Bäche, Magerstandorte)	Esche
<i>Prunus avium</i> (mittelgroß)	Wildkirsche
<i>Prunus padas</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i> (kleinkronig)	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Nr. 24 und § 1a BauGB)

Bodenversiegelungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Pflanzgebot gemäß Ziffer 2.12 sichert eine Durchgrünung des Baugebietes. Stützmauern und Sichtblenden sind zu begrünen.

2.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.

2.15 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB)

Auf Flst. 115/1 Gemarkung Walpertshofen werden Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche festgesetzt. Hier wird eine Buntbrache angelegt.

2.16 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumpflanzungen frei zu halten.

3. Hinweise

3.1 Gründung von Bauwerken

Die frostsichere Mindesteinbindetiefe von Gründungskörpern ist in Walpertshofen mit $t \geq 1,0$ m anzugeben.

Hinsichtlich der Bauwerksgründungen ist zu unterscheiden zwischen unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden.

Gründungssohlen von unterkellerten Gebäuden kommen, bei üblichen Unterkellertiefen von 2 bis 3 m, überwiegend in den Molasseschichten bzw. im Verwitterungskies zu liegen. In den mindestens steifkonsistenten bzw. mitteldicht gelagerten Molasseschichten können die Gebäude mit einer biegesteifen Bodenplatte gegründet werden.

Der nicht wassergesättigte Molassesand und der Verwitterungskies eignen sich erfahrungsgemäß zur Nachverdichtung. Sofern noch weichkonsistente Bodenschichten unter der Gründungssohle verbleiben, sind ggf. ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung vorzusehen. Aufgrund der Aushubentlastung und den üblichen Lasten von Einfamilienhäusern ist nur mit geringen Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen der Bodenplatte zu rechnen. Dies ist an jedem Standort und Bauwerk gesondert zu betrachten, gegebenenfalls ist ein Teilbodenersatzkörper vorzusehen.

Beim Aushub der Baugruben für unterkellerte Gebäude werden überwiegend kein bzw. nur geringe Mengen an Schicht- und Sickerwasser angeschnitten. Eine Ausnahme bildet der Vernässungsbereich an der Schichtgrenze zwischen Molassesand und -schluff. Gegebenenfalls tritt darüber hinaus auch Oberflächen- und Hangwasser in die Baugrube ein, weshalb zur Trockenlegung der Baugruben eine offene Wasserhaltung einzukalkulieren ist.

3.2 Dachbegrünung, Dachflächen

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit Gräsern und Wildkräutern zur Klimastabilisierung extensiv zu begrünen.

Dachflächen sollten möglichst auf der Südseite undurchdrungen sein, d. h. Dachgauben, Kamine, Entlüftungen und Einrichtungen der Kommunikation sollten nicht auf der Südseite angeordnet werden, da potentielle „Solardachflächen“ entsprechend gemindert werden.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Be-funde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.4 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

3.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

3.6 Fluglärm

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsgebiet des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

3.7 Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserpumpen

Zum Betrieb einer Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlage sind erhebliche Wassermengen (Wasserdurchfluss des Wärmetauschers) erforderlich. Solche Wassermengen sind jedoch nur aus ergiebigen Grundwasserleitern zu erreichen. Im Bereich des Baugebiets steht kein durchlässiger und als ergiebig zu bezeichnender Aquifer an. Für eine Energiegewinnung steht demzufolge nur eine Erdwärmesondenanlage (Sole-Wasser-Wärmepumpe) zur Verfügung. Aufgrund der geologischen Bedingungen ist mit einer spezifischen Entzugsleistung zwischen 45 und 50 Watt pro Tiefenmeter zu rechnen. Für die Nutzung von Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörpern ist im Einzelfall eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

Bei Erdwärmesondenbohrungen sind Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondereinbau bei Bohrtiefen > 8 m möglich.

3.8 Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim

Beim Einsatz von Kränen sind diese beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn zur Prüfung und zur Bewertung einzureichen.

Auf Grund der Nähe zum Flughafen Laupheim kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

3.9 Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserrückhaltung ist über ein Erdbecken oder einen Staukanal als gedroselte Ableitung mit Notüberlauf in den Tälesgraben geplant. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Tälesgraben zugeführt.

3.10 Geotechnisches Gutachten

Es ist ein geotechnisches Gutachten durch das Büro Dr. Ebel aus Bad Wurzach erstellt worden. Dies kann auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.

3.11 Grundwasserschutz

Eine Verunreinigung oder die sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers sind zu vermeiden. Auf das mögliche anstehende Grundwasser wird hingewiesen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Bei Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3.12 Abwasserbeseitigung

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Keller- und Geschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

3.13 Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Schichtwasser insbesondere nach Niederschlägen ist nicht auszuschließen. Im Zuge der Erschließung wird voraussichtlich eine separate Leitung zur temporären Ableitung von anfallendem Sickerwasser hergestellt.

Es ist zu prüfen, ob trotzdem das Untergeschoss des Gebäudes wasserdicht herzustellen ist.

3.14 Starkregen

Die Grundstücke 1, 2, 29, 30 und 31 haben sich gegen wild abfließendes Oberflächenwasser verursacht durch Starkregenereignisse zu schützen. Die schadlose Ableitung durch die geplante Maßnahme ist nachzuweisen.

Zur Ableitung von Oberflächenwasser aus den Außengebieten wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes in der privaten Grünfläche ein Leitdamm mit bis zu 2,5 m Höhe errichtet. Der Leitdamm ist zu dulden und zu erhalten.

Während der Erschließungstätigkeit im Baugebiet hat jeder Grundstückseigentümer zu prüfen, ob sein Grundstück gegen Starkregen zu schützen ist. Die schadlose Ableitung ist jeweils nachzuweisen.

3.15 Immissionen durch Landwirtschaft

Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen (z.B. Festmist, Gülle, Pflanzenschutzmittel) sind hinzunehmen.

4. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB)

4.1 Begründung – Planungsinhalte

4.1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Teilortes Walpertshofen der Gemeinde Mietingen. Es erweitert die Bebauung des Ortskernes in Richtung Süden und Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 56, 57, 60, 61, 62, 65, 66 und 74 mit einer Gesamtfläche von ca. 4,35 ha, die sich teils in Privateigentum und teils im Eigentum der Gemeinde befinden.

- Im Norden und Westen angrenzend ist die bestehende Bebauung.
- Im Süden und im Osten ist eine landwirtschaftliche Wiesenfläche bzw. Ackerfläche.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch fällt das Gebiet von Norden [ca. 564,00 müNN] nach Süden [ca. 538,00 müNN] ab.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Das geplante Wohnbaugebiet liegt im genehmigten Flächennutzungsplan.

4.1.3 **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan der Gemeinde Mietingen Baugebiet „Fuchshalde“ in Walpertshofen wurde am 05.11.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 07.12.2018 rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen worden:

- notwendigen Erschließungsflächen
- verschiedene öffentliche Grünflächen und private Grünflächen
- Gemeindebedarfsflächen
- ein Sondergebiet landwirtschaftliche Nutzung
- allgemeines Wohngebiet mit einer max. zulässigen I + IUG – geschossigen Bebauung fest.
- zulässige Grundflächenzahl GRZ= 0,3 festgesetzt.

4.1.3.1 **Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans**

Die geplante Erschließung, basierend auf der Entwurfsplanung für das Baugebiet, sieht im Wesentlichen folgende Planungsinhalte vor:

In Walpertshofen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Fuchshalde“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung grenzt an zwei Seiten an die bestehende Bebauung des Ortskernes bzw. des Schwendier Weges an.

Im Planungsabschnitt entsteht ausschließlich eine Wohnbebauung in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern, die je zweigeschossig erstellt werden können. Hinsichtlich der Form der Gebäude sind keine Festsetzungen getroffen worden. Maßgebend ist ausschließlich das Baufenster selbst.

Das städtebauliche Konzept, insbesondere Gebäudestellung, Gebäudegröße und –höhen, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne.

4.1.3.2 **Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans**

a) Erdgeschossfußbodenhöhen

Im Plan wurden die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der Bauplätze mit der Nummer 1, 2, 5, 6, 17, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 41 und 42 geändert (s. Planeintrag). Dies begründet sich durch die Veränderung der Höhenlage der Straße während der Erschließung des Baugebiets und der Änderung auf zwei Vollgeschosse.

- b) Die öffentliche Grünfläche angrenzend an die private Grünfläche des Bauplatzes 44 wurde nach Osten hin vergrößert. Dementsprechend verkleinerte sich die private Grünfläche. Dies begründet sich durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt im Kurvenbereich der Straße (Zwickelbildung). Die Änderung korrigiert dies.
- c) Es wird die Nutzungsschablone WA1 festgesetzt. Im gesamten Baugebiet wird eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Bei der bisherigen Festsetzung (I + IUG) wäre das Kellergeschoss (=IUG) als festgesetztes Vollgeschoss bedingt durch die deutlich flachere Topographie bei den überwiegend nordöstlichen Plätzen nicht möglich gewesen. Hier wäre nur eine eingeschossige Bebauung möglich gewesen.
Durch die Änderung ist nun eine Zweigeschossigkeit für das gesamte Gebiet möglich.

4.1.4 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:

Durch die geringfügige Änderung der durch die allgemeinen Wohngebiete geltenden Festsetzung und überbaubaren Flächen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

4.1.5 Bestandssituation

4.1.5.1 Städtebauliche Situation/Freiraum

Die Flächen des Plangebietes sind noch nicht bebaut.

4.1.5.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Schwendier Weg im Norden gesichert. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, und Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Erschließung ist abgeschlossen.

4.1.6 Übergeordnete Planungen

Regionalplan:

Im Regionalplan Donau-Iller von 1987 gibt es für das Plangebiet keine Festsetzungen. Regionale Grundzüge sind nicht berührt.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim von 2015 (erstellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Laupheim, genehmigt: 31.05.2006) ist das Plangebiet „zukünftige Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

4.1.7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich ist als Art der Nutzung ein WA (allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf § 1 Abs. 5, 6 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die festgelegte Erdgeschossfußfertigbodenhöhe (EFH). Damit ist jederzeit eine nachvollziehbare Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung möglich. Durch die Eingrenzung der zulässigen Grundfläche als absoluter Wert, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen. Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden.

Grünflächen:

Die im Lageplan dargestellten Grüngestaltungsflächen sind als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der landschaftlichen Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Schallschutzmaßnahmen:

Durch den Flugplatz Laupheim sind Schallemissionen möglich. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind ausreichend formuliert worden.

4.1.8 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden größtenteils der Gemeinde im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen. Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage des Erschließungsplanes.

4.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich „Fuchshalde“.

Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen:

Hinsichtlich der Dachform der Häuser wurde nur eingeschränkt, dass diese geneigt sein müssen, dies um den dörflichen Charakter weiterzuführen und um sich der Umgebungsbebauung anzugleichen.

4.3 Fachplanungen / Gutachten - Zusammenfassung

4.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes wird über eine Retention und somit eine gedroselte Ableitung des Regenwassers dem Gewässer „Tälesgraben“ zugeführt. Der Notüberlauf des geplanten Retentionsbeckens entlastet in den Tälesgraben.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der bestehende Kanal im Schwendier Weg zur Verfügung. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Laupheim zugeführt. Das Schmutzwasser wird dem geplanten Zentralpumpwerk zugeleitet und in den Schwendier Weg abgepumpt.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Es werden Leerrohre für den Breitbandausbau vorgesehen.

4.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist vom Vorhabenträger ein Fachgutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse liegen bei der Gemeindeverwaltung Mietingen.

Auf das Gutachten wird verwiesen.

Bauwerksgründung:

Erste Aussagen zur Bauwerksgründung werden im Gutachten gemacht.

Versickerungsfähigkeit:

Eine Versickerung des behandlungsbedürftigen, stark verdünnten Regenwassers ist nicht möglich. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde mituntersucht.

4.3.3 Altlasten

Bezüglich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen vorhanden.

4.4 Umweltreport und artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Planung kann nach § 13a (BauGB) ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden. Bei diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 (BauGB) verzichtet werden.

Durch die geplante Bebauung sind keine Natura 2000 – Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale betroffen.

Im Zuge des Umweltreports wird ein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorhaben zur Vermeidung und Minimierung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.

Hier wird auf die Untersuchung des Fachbüros luf-plan Schmid aus Mittelbiberach verwiesen, welches den Unterlagen beiliegt.

Die Auflagen aus dieser Fachplanung wurden bereits umgesetzt.

4.5 Flächenbilanz

Die zur Erschließung benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mietingen.

1	Gesamtfläche im Geltungsbereich				
		Summe 1	Gesamtfläche	43.520 m²	100 %
2	Öffentliche Flächen				
2a	öffentl. Verkehrsflächen - Straßen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Sichtdreiecke			5.995 m ²	
2b	öffentl. Grünflächen			2.655 m ²	
		Summe 2	öffentl. Flächen	8.650 m²	19,88 %
3	Private Flächen				
3a	- überbaubare Fläche (GRZ = 0,30)			29.465 m ²	
	- nicht überbaubare Fläche			5.405 m ²	
				1.025 m ²	
3b	davon private Grüngestaltungsflächen			1.050 m ²	
3c	private Fläche Sondergebiet Landwirtschaft				
				3.330 m ²	
		Summe 3	private Flächen	34.870 m²	80,12 %

4.6 Monitoring

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Fuchshalde“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird auf ein Monitoring verzichtet. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, müssen diese in den Gremien behandelt werden und eine neue Festlegung über das Monitoring getroffen werden.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ummendorf, 08.02.2021

Mietingen,

Erstellt:

Anerkannt:

.....
Dipl.-Ing. (FH) Günther Schmid
(Geschäftsführung)

.....
Herr Robert Hochdorfer
Bürgermeister

5. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung durch den Gemeinderat	am	02.11.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am	20.11.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung		entfällt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB		entfällt
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB		entfällt
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am	20.11.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom	30.11.2020 bis 08.01.2021
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom	30.11.2020 bis 08.01.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	08.02.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt	am	19.02.2021