

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Mietingen  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan  
„Amannsberg Ost“ in Mietingen**

**Textteil**

**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

RAPP + SCHMID  
Infrastrukturplanung GmbH  
Im Espach 5, 88444 Ummendorf  
Tel. 07351 – 45 700 10  
info@rsi-bc.de  
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 19-094-MI  
Anlage **2**

# Entwurf Bebauungsplan „Amannsberg Ost“ in Mietingen

- **Planteil**

Zeichnerischer Lageplan vom 27.09.2024  
(Plan-Nr. 19-094-MI\_03 / M: 1:500)

- **Textteil**

<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO) .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB).....</b>	<b>12</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 11 BauNVO)</b> .5	
2.2.1 Nutzung.....	5
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) .....	6
2.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) .....	6
2.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	6
2.2.5 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO) .....	6
2.2.6 Geschossflächenzahl.....	6
<b>2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 LBO)</b> .....	<b>7</b>
<b>2.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
2.9.1 Lärm durch Wärmepumpen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB) .....	8
2.9.2 Lärm durch Verkehr (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB).....	8
2.9.3 Schutz vor Starkregen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB).....	8
<b>2.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.11 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
<b>2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziff. 20 BauGB)</b> .....	<b>9</b>
2.13.1 Schutz des Grundwassers .....	9

<b>2.14</b>	<b>Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB).....</b>	<b>9</b>
<b>2.15</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Ziffer 26 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>Gründung von Bauwerken / geotechnische Gutachten.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>3.4</b>	<b>Kabeltrassen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.5</b>	<b>Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim .....</b>	<b>11</b>
<b>3.6</b>	<b>Regenwasserbehandlung.....</b>	<b>11</b>
<b>3.7</b>	<b>Grundwasserschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>3.8</b>	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>11</b>
<b>3.9</b>	<b>Schichtwasser / Sickerwasser .....</b>	<b>12</b>
<b>3.10</b>	<b>Starkregen .....</b>	<b>12</b>
<b>3.11</b>	<b>Immissionen durch Landwirtschaft .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung (§ 9 Absatz 8 BauGB).....</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>Begründung - Planungsinhalte .....</b>	<b>12</b>
4.1.1	Lage des Plangebiets .....	12
4.1.2	Bebauungsplanverfahren.....	13
4.1.3	Ziel und Zweck der Planung .....	13
4.1.4	Übergeordnete Planungen.....	14
4.1.5	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
4.1.6	Bodenordnung .....	16
<b>4.2</b>	<b>Begründung - Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
<b>4.3</b>	<b>Fachplanungen / Gutachten - Zusammenfassung.....</b>	<b>16</b>
4.3.1	Entwässerungssystem, Erschließung .....	16
4.3.2	Altlasten .....	16
<b>4.4</b>	<b>Umweltreport und artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>17</b>
<b>4.5</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>4.6</b>	<b>Monitoring .....</b>	<b>18</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### **1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

### **1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90)**

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

### **1.4 Landesbauordnung (LBO)**

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. vom 25.11.2023

### **1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

## **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 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

## **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

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

## **2.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Festsetzung im Plan als Höchstgrenze.

## **2.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für WA1 sind 3 Vollgeschosse als zwingend und für WA2 sind 2 Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

## **2.2.5 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist beschränkt. Diese wird von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) bis Oberkante Sparren (Firsthöhe FH) gemessen.

## **2.2.6 Geschossflächenzahl**

Im WA1 beträgt die Geschossflächenzahl 0,35 als Untergrenze.

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

Die Bauweise ist im Planteil als offene Bauweise festgesetzt. Es sind im WA1 nur Einzelhäuser und im WA2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan lt. Planzeichenverordnung dargestellt und mit Baugrenze bezeichnet.

## **2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB)**

Im WA2 sind pro Einzelhaus max. 3 und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

## **2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind im Planteil festgesetzt.

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

### Garagen, Carports, Stellplätze

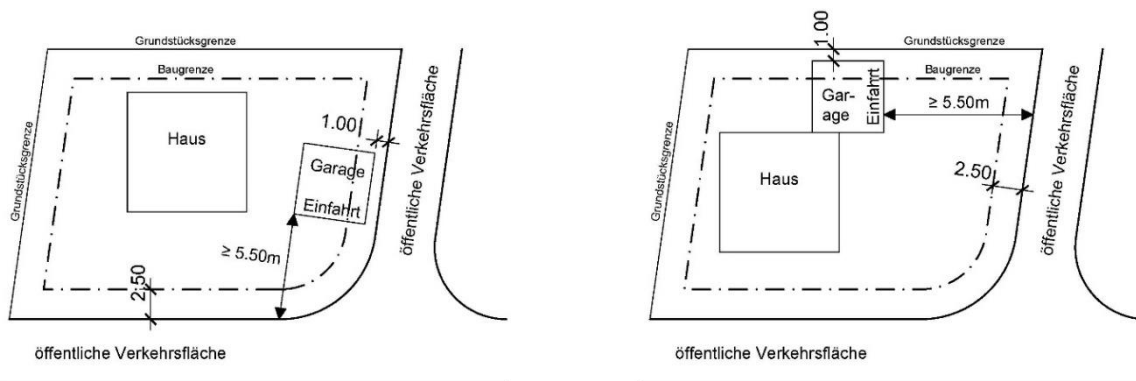
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von 1,00 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. Dies ist zu dulden.

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

## **2.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)**

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

## **2.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)**

### **2.9.1 Lärm durch Wärmepumpen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)**

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude, sondern im Außenbereich errichtet werden, sind sie, falls erforderlich, mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Auf jeden Fall darf an den benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel nach der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis der technischen Eignung ist bei der Stellung des Bauantrages zu führen.

### **2.9.2 Lärm durch Verkehr (§ 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB)**

Für Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) (vgl. Gutachten Nr. 1/II/24 vom 29.09.2024 des IB Loos & Partner) sind bei Räumen (Schlafzimmer oder mögliche Schlafzimmer) geeignete Lüftungseinrichtungen (wie passive Außendurchlasselemente, z.B. Fensterfalzlüfter) vorzusehen. Diese müssen den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **2.9.3 Schutz vor Starkregen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 16 BauGB)**

Zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser dient die Fläche S1.

## **2.10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)**

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.11 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.

## **2.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)**

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



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

### 2.13.1 Schutz des Grundwassers

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

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

Pflanzgebot 1(PG1 - nicht im Planteil beschrieben)

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.

Pflanzgebot 2(PG2 – im Planteil beschrieben)

Die Einsaat öffentlicher Grünflächen (Flächen mit PG2 gekennzeichnet) ist mit autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 17 "Südliches Alpenvorland" mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% vorzunehmen. Die Flächen sind max. 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

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

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula penula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Fagus sylvatica (luftfeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior (Bäche, Magerstandorte)	Esche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Prunus padas	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

## 2.15 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. 0,40 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m zu dulden.

## 3. Hinweise

### 3.1 Gründung von Bauwerken / geotechnische Gutachten

Es wird ein geologisches Gutachten erstellt. Dies kann bei der Gemeinde angefragt werden.

### 3.2 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (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.

### **3.3 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.

### **3.4 Kabeltrassen**

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten.

### **3.5 Bauschutzbereich des Flugplatzes Laupheim**

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsgebiet des militärischen Flugplatzes Laupheim. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (bei 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.

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 militärischen Flugplatz Laupheim kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

### **3.6 Regenwasserbehandlung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das nördlich auf Flst. 493 und 494 gelegene Versickerungsbecken geleitet und versickert. Der Nachweis der Regenwasserbehandlung wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens nachgewiesen.

### **3.7 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.

### **3.8 Abwasserbeseitigung**

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

### **3.9 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 Kellergeschoss des Gebäudes wasserdicht herzustellen ist.

### **3.10 Starkregen**

Die sich in der Plausibilisierung befindlichen Starkregengefahrenkarten zeigen Zuflüsse aus den nord-östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Die geplante Fläche zum Schutz vor Starkregen soll das zufließende Oberflächenwasser in die best. nördlich gelegene Kiesgrube ableiten. Die endgültigen Starkregengefahrenkarten werden auf der Homepage der Gemeinde Mietingen eingestellt.

Jeder Grundstückseigentümer hat zu prüfen, ob sein Grundstück gegen Starkregen zu schützen ist. Die schadlose Ableitung ist jeweils nachzuweisen.

### **3.11 Immissionen durch Landwirtschaft**

Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden 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 nord-westlich der K7515 Walpertshofer Straße in Mietingen und entwickelt die best. Bebauung Amannsberg in Richtung Nord-Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 497, 498, 499, 500, 501, 503 und 1001 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 484, 635, 486 und 496 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,84 ha. Die Gemeinde beabsichtigt den Erwerb der Flächen im Plangebiet.

- Im Süd-Westen angrenzend ist die bestehende Bebauung.
- Im Norden befinden sich die gemeindliche Kiesgrube und die Tennisplätze.
- Im Nord-Osten befinden sich landwirtschaftliche Wiesenflächen bzw. Ackerflächen.
- Im Süd-Osten grenzt die Kreisstraße K7515 und die Bebauung „Lange Grube“ an.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch hat das Gebiet einen Hochpunkt (ca. 545 mNHN, DHHN 2016, Status 170) und fällt nach Nord-Westen und Süd-Westen ab.

#### 4.1.2 **Bebauungsplanverfahren**

Das geplante Wohnbaugebiet liegt nicht im genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann § 13a BauGB bis zum 31. Dezember 2022 entsprechend für begonnene Bebauungspläne im Außenbereich angewendet werden. Die Voraussetzungen sind hier gegeben. Die notwendigen erschließungstechnischen Maßnahmen werden von der Gemeinde Mietingen erbracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,84 ha, damit ist die für das Verfahren nach § 13a festgesetzte Grundfläche von max. 20.000 qm deutlich unterschritten. In Verbindung mit § 13a BauGB sind die Vorgaben zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche kleiner 10.000 qm gegeben. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer bebaubaren Fläche von 1,67 ha ergibt sich eine bebaubare Fläche von 0,67 ha < 1 ha.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren (§ 13b BauGB) gegen Europarecht verstößt, wurde zwischenzeitlich vom Bundestag der § 215a BauGB erlassen, damit bereits begonnene Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Die geplante Erschließung entsteht überwiegend auf momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen.

#### 4.1.3 **Ziel und Zweck der Planung**

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

In Mietingen ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Amannsberg Ost“ kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und somit die Entwicklung der Ortschaft gewährleisten. Die geplante Bebauung grenzt süd-westlich an die bestehende Bebauung des Ortskernes bzw. des Amannsbergs an.

Im Planungsabschnitt entsteht im WA1 eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern, die zwingend dreigeschossig zu errichten sind. Im WA2 sind Einzel- oder Doppelhäuser geplant, die je bis zu 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 -höhe, wurde in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entwickelt und orientiert sich an den Vorgaben bereits bestehender Bebauungspläne.

#### **4.1.4 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 nicht als Baufläche ausgewiesen. Das Zieljahr 2015 des Flächennutzungsplans wurde überschritten. Deshalb fasste die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim in der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Altlasten sind im Flächennutzungsplan für das Plangebiet nicht vermerkt.

##### Städtebaulicher Rahmenplan:

Ein städtebaulicher Rahmenplan wurde für den Planbereich nicht erstellt.

#### **4.1.5 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. Die Einschränkungen wurden getroffen, weil der Intention des § 13b BauGB Rechnung getragen wurde sollte und die überwiegende Nutzung dem Wohnen dienen soll.

##### Maß der baulichen Nutzung:

Städtebaulich bestimmend ist die festgelegte Erdgeschossrohfußbodenhöhe. 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 im WA2 kann verzichtet werden.

Diese wurde im WA1 mit 0,35 als Untergrenze festgesetzt, um zu verhindern, dass kleine Gebäude mit großer Gartenfläche entstehen.

Die Gebäudehöhe ist mit der Firsthöhe in Bezug auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe begrenzt, um höhere Gebäude zu vermeiden.

Für die Nutzungsschablone WA1 und WA2 wurde eine GRZ von 0,40 festgesetzt., so dass eine ausreichende Nutzung der Grundstücke möglich ist. Die Entscheidung auch kleinere Bauplätze anzubieten, begründet sich zum einen durch die Absicht des verdichteten Bauens und zum anderen auch Bauwilligen mit geringerem Einkommen ein Eigenheim zu ermöglichen.

#### Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen innerhalb des Bauquartiers sind öffentlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Erschließungsfläche ausgewiesen.

Die Fläche V1 wird als Fuß- und Radweg hergestellt und soll die Flurwege für den nicht motorisierten Verkehr erschließen

Die Fläche V2 bleibt als Bestandstraße unverändert.

Die Gehwege im Plangebiet werden insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kinder, Menschen mit Einschränkungen) vorgesehen, um diesen einen sicheren Schutzraum zu bieten.

Private Verkehrswege und Plätze sind nicht vorhanden.

#### Grünflächen:

Die im Lageplan dargestellten Grüngestaltungsflächen sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Schallschutzmaßnahmen:

#### Flugplatzlärm:

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

#### Sportlärm:

Im Lärmgutachten wurde der Sportlärm am Mittag als maßgebend ermittelt. Der Lärmpegelbereich III mit 55 dB grenzt diesen Bereich ab. Das Baufenster wurde der Lärmpegelkurve angepasst, so dass keine Schallschutzmaßnahme aus Sportlärm erforderlich werden.

#### Verkehrslärm:

Die gewählten Immissionsorte im Plangebiet werden durch Verkehrslärm beaufschlagt. Im Beurteilungszeitraum TAG bleiben die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-Verkehr an allen Immissionsorten unterschritten. Im Beurteilungszeitraum

NACHT werden die zulässigen Orientierungswerte jedoch an einigen Immissionsorten überschritten.

Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte durch Verkehrslärm können von den zuständigen Gremien abgewogen werden. Hier können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt werden. Legt man die zulässigen Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV zugrunde, bleiben die zulässigen Immissionsgrenzwerte am TAG und in der NACHT unterschritten.

Dies bedeutet, dass alle Gebäudefassaden mit Fenstern zu Schlafräumen, die einem nächtlichen Geräuschpegel > 45 dB(A) ausgesetzt sind (Lärmpegelbereich LPB II), mit Lüftungselementen ausgerüstet werden müssen. Dies betrifft die Bauplätze im süd-östlichen Bereich des Plangebietes (Plätze 1 und 2), die unmittelbar an der Kreisstraße liegen.

#### **4.1.6 Bodenordnung**

Die Flächen im Geltungsbereich werden durch die Gemeinde erworben.

Die Herstellung der kompletten Erschließungsanlage erfolgt auf der Grundlage der Erschließungsplanung.

#### **4.2 Begründung – Örtliche Bauvorschriften**

Geltungsbereich:

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

#### **4.3 Fachplanungen / Gutachten - Zusammenfassung**

##### **4.3.1 Entwässerungssystem, Erschließung**

Die Entwässerung des Plangebietes wird über eine Versickerung in das nördlich auf Flst. 493 und 494 gelegene Versickerungsbecken geleitet und versickert.

Für die Ableitung des Schmutzwassers steht der bestehende Kanal in der Bebauung Amannsberg zur Verfügung. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage Laupheim zugeführt.

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 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.

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 den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Fachbüros Grom aus Altheim verwiesen, der den Unterlagen beiliegt.

#### 4.5 Flächenbilanz

Die zur Erschließung benötigten Grundstücke werden von der Gemeinde Mietingen erworben.

<b>1</b>	<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>				
		<b>Summe 1</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>28.380 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2</b>	<b>Öffentliche Flächen</b>				
2a	öffentl. Verkehrsflächen - Straßen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Sichtdreiecke			7.830 m <sup>2</sup>	
2b	öffentl. Grünflächen			3.720 m <sup>2</sup>	
2c	Zweckbest. Elektrizität			130 m <sup>2</sup>	
		<b>Summe 2</b>	<b>öffentl. Flächen</b>	<b>11.680 m<sup>2</sup></b>	<b>41,16%</b>
<b>3</b>	<b>Private Flächen</b>				
3a	- überbaubare Fläche (GRZ = 0,40)			6.680 m <sup>2</sup>	
	- nicht überbaubare Fläche			10.020 m <sup>2</sup>	
3b	davon private Grüngestaltungsflächen		0 m <sup>2</sup>		
		<b>Summe 3</b>	<b>private Flächen</b>	<b>16.700 m<sup>2</sup></b>	<b>58,84%</b>

#### 4.6 Monitoring

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Amannsberg Ost“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird auf ein Monitoring verzichtet. Sollten wider Erwarten erhebliche Umweltauswirkungen auftreten, müssen diese im Gemeinderat 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.

Aufgestellt:

Ummendorf, 27.09.2024

Mietingen, .....



.....

Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

.....

Robert Hochdorfer

Geschäftsführung

Bürgermeister, Gemeinde Mietingen