

# Bebauungsplan „Lange Landen Nord“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(eingeleitet nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB,  
fortgeführt nach § 215a BauGB)

## *A. Begründung zum Bebauungsplan*

## *B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan*

Anerkannt,  
Mietingen, den

.....  
Hochdorfer, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 27.09.2024

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A.	Begründung zum Bebauungsplan.....	3
1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung .....	5
3.	Verkehrliche Erschließung .....	9
4.	Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung.....	10
5.	Geologie .....	11
6.	Bodenordnung .....	12
7.	Städtebauliche Daten.....	12
B.	Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan .....	13

Anlage 1: Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 27.09.2024,  
Tanja Irg - umweltkonzept

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Einschätzung Bebauungsplan „Lange Landen Nord“ in  
Baltringen vom 27.09.2024, Tanja Irg – umweltkonzept

## ***A. Begründung zum Bebauungsplan***

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Mietingen benötigt im Ortsteil Baltringen zur weiteren Entwicklung, wirtschaftlichen Stärkung und besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Im Ortsteil Baltringen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. In Baltringen sind derzeit alle gemeindlichen Baugrundstücke verkauft. Die Entwicklung des Baugebietes „Lange Landen Nord“ ist deshalb zur Verminderung des Wohnraummangels in Baltringen dringend erforderlich.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur zum kleinen Teil aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Nur das im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Flurstück 282 ist im rechtsgültigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die restliche Teilfläche des Bebauungsplans ist noch als unbepannter Außenbereich gekennzeichnet. Für die südlich zum Flurstück 282 im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen ist leider ein Grunderwerb nicht möglich. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem damaligen § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des FNP zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Baltringen ist trotzdem gegeben. Die Berichtigung wird in das nächste Fortschreibungsverfahren des FNPs mit aufgenommen.

Die Planfläche ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Flächen) ausgewiesen. Nach der Regionalplanung kommt deshalb im Planbereich dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen ein besonderes Gewicht zu. Baltringen ist aber im Regionalplan, in dem für eine Wohnbebauung geeigneten östlich der B 30 liegenden Ortsteil, fast vollständig von landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen umgeben. Lediglich die im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen sind vom landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet ausgespart. Da für diese Flächen aber kein Grunderwerb möglich ist, müssen deshalb, um in Baltringen überhaupt eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Neben dem Schutz von leistungsfähigen landwirtschaftlichen Flächen ist ebenso die Weiterentwicklung von Baltringen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung ein zu beachtendes Ziel der Raumordnung.

Die Gemeinde hat im Zuge der Vorplanung auch eine alternative Bebauungsmöglichkeit am „Toten Weg“ weiter im Norden im Bereich der K 7515 geprüft. Da dort kein Grunderwerb möglich war, wurde von einer weiteren Planung in diesem Bereich abgesehen. Auch diese Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung an. Leider stehen der Gemeinde in Baltringen keine innerörtlich bebau-

baren Flächen in geeigneter Größe und Beschaffenheit zur Verfügung. Unabhängig davon wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt dabei eine Umsetzung fördernd, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht.

Die Entwicklung des Baugebietes „Lange Landen Nord“ im Außenbereich ist notwendig:

1. Es besteht in Baltringen eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.
2. Die gemeindlichen Bauplätze im Baugebiet „Kreuzäcker II“ sind alle verkauft und größtenteils bebaut.
3. Grundsätzlich sind im Innenbereich von Baltringen nur wenige, vereinzelte und kleinere Baulücken vorhanden. Ein Grunderwerb von innerörtlichen, bebaubaren Flächen ist aber leider nicht möglich.
4. Ein Teil der Baulücken ist mit landwirtschaftlichen Immissionen belastet oder die Flächen können aufgrund des landwirtschaftlichen Bestandsschutzes nicht bebaut werden.
5. Ein Teil der Baulücken im Innenbereich liegt im Überflutungsbereich der Dürnach.
6. Ein Teil von alternativen Außenbereichsflächen sind von den Immissionen der B 30 oder der K 7515 vorbelastet.

=> Eine wohnbauliche Entwicklung ist deshalb nur im östlichen Bereich, östlich des „Toten Weges“ möglich. Die Gemeinde kann den vorhandenen Bauinteressenten aus den oben genannten Gründen keinerlei Baugrundstücke mehr anbieten. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen oder anderen Ortsrandflächen kann deshalb nur im Anschluss an den „Toten Weg“ der Bebauungsplan „Lange Landen Nord“ eine Weiterentwicklung von Baltringen ermöglichen und den Bedarf an Wohnraum mindern. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht vordringlicher Handlungsbedarf. Die Ausweisung des Baugebietes ist dringend erforderlich. Die Grundsätze der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden beachtet.

Um auf den Wohnflächenbedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 05.12.2022 beschlossen, am östlichen Rand von Baltringen den Bebauungsplan „Lange Landen Nord“ mit ca. 3,4 ha aufzustellen. Durch den Bebauungsplan können 38 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser (Einfamilienhäuser) bereitgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach dem damals noch rechtsgültigen § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem § 13a BauGB aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 9.200 m<sup>2</sup> und liegt unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan bindet im Westen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Jahre 2022 war somit zulässig. Eine Umweltprüfung wurde gemäß dem damaligen § 13b BauGB bisher nicht durchgeführt. Am 18.07.2023 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass der § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt, da bei einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erhebliche Umwelteinwirkungen nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können. Durch

das Bundesverwaltungsgerichtsurteil ist ein ohne Umweltbericht erstellter Bebauungsplan dauerhaft mit einem Verfahrensmangel behaftet und rechtlich ungültig.

Am 20.12.2023 wurde durch den Gesetzgeber der § 215a in das BauGB eingefügt, der eine Heilung der nach dem damaligen § 13b begonnenen Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Für den Bebauungsplan „Lange Landen Nord“ wird deshalb nun eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht dargelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der nun erstellten Umweltprüfung wird veröffentlicht und nachfolgend soll dann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## 2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am östlichen Rand von Baltringen. Es handelt sich um nahezu ebene, mit 0,5 % bis maximal ca. 1 % gering nach Westen geneigte Ackerflächen. Der höchste Punkt des Bebauungsplanes liegt im mittleren östlichen Teil des Planbereiches. Der Geltungsbereich umfasst auch den betonierten Verbindungsweg „Toter Weg“ im Westen. Im Norden werden die asphaltierte „Hohlgasse“ und der Kreuzungsbereich „Hohlgasse / Toter Weg“ einschließlich der südlichen Grüninsel vom Geltungsbereich mit umfasst. Von den auf den beiden Grüninseln vorhandenen vier Linden liegen drei innerhalb des Geltungsbereichs, zwei davon sollen erhalten bleiben. Die kleinere der drei Linden muss wegen einer geplanten Verbreiterung der „Hohlgasse“ in diesem Bereich entfernt werden.

Im Norden schließen, an den Planbereich Weideflächen auf denen ein Holzschuppen steht, an. Weiter in Richtung Osten, ca. 100 m nordöstlich des Planbereichs, steht ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof) mit Rinder- und Schweinestall. Der Schweinestall wurde als Solcher nie genutzt und besitzt deshalb nach Rechtsauffassung der Baurechtsbehörde keinen Bestandsschutz. Östlich des Planbereiches reichen die Ackerflächen bis zur Anhöhe und darüber hinaus. Auch nach Süden setzen sich die Ackerflächen bis zu einem Feldgehölz mit altem Baumbestand (geschütztes Offenlandbiotop) einschließlich einer Grotte und Marienstatue fort. Im Westen grenzt an den „Toten Weg“ die vorhandene Wohnbebauung der Baugebiete „Hinter den Gärten“, „Kreuzacker - 1. Bauabschnitt“ und „Kreuzacker II“ an. Bis auf die beiden Baugrundstücke 162/17 und 2735 sind hier alle angrenzenden Bauplätze bereits bebaut. Vom „Toten Weg“ aus führen Verbindungswege zur „Maigerstraße“ und zum „Johannes-Keßler-Ring“. Nördlich der Wohnbebauung „Hinter den Gärten“ grenzt ein öffentlicher Spielplatz an den „Toten Weg“. Weiter nördlich im Eck zwischen „Toter Weg“ und „Hohlgasse“ liegt ein Grundstück mit Lagerschuppen und abgestellten landwirtschaftlichen Maschinen. Nördlich der „Hohlgasse“ schließt sich die Wohnbebauung des Baugebietes „Höll II“ an.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Planbereich keine vorhanden. Im südlichen Umgriff des Planbereichs liegt in ca. 120 m Entfernung eine Teilfläche des geschützten Biotops „Feldgehölze um Baltringen“. Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundsystems und nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Durch den Bebau-

ungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben. Quellschutzgebiete sind im Planbereich und im Umgriff keine vorhanden. Der Planbereich liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebietes „Mietingen“.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt im Norden über die „Hohlgasse“ und den „Steinbruchweg“ an die „Baltringer Hauptstraße“ (K 7527) bzw. im Süden über die „Mühlhalde“ an die „Baltringer Hauptstraße“.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die Straße „A“ bzw. die Straße „B“. Die Straße „A“ wird im Norden an die „Hohlgasse“ und im Süden an den „Toten Weg“ angeschlossen. Die Straßen „A“ und „B“ erhalten einen begleitenden Gehweg. Die Fahrbahnbreiten werden relativ schmal gehalten. Um eine Begegnung LKW/LKW zu ermöglichen, werden im jeweils mittleren Bereich breitere Straßenabschnitte ausgebildet. Die Ausgestaltung von Erschließungsstraßen mit relativ schmalen Fahrbahnen wurde in den angrenzenden Baugebieten „Kreuzäcker II“, Kreuzäcker - 1. Bauabschnitt“ und „Höll II“ bereits erfolgreich umgesetzt. Durch die relativ schmalen Fahrbahnen der Straßen „A“ und „B“ wird trotz der geplanten langen, geraden und übersichtlichen Straßenführung eine Geschwindigkeitsreduktion erreicht. Der bisherige unbeschränkte Verbindungsweg „Toter Weg“ soll zukünftig auf Angrenzerverkehr, auf landwirtschaftlichen Verkehr und auf Fußgänger und Radfahrer beschränkt werden.

Zwischen der Straße „A“ und dem „Toten Weg“ wird eine Fußwegverbindung hergestellt. Dadurch wird eine gute fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet „Lange Landen Nord“ und den vorhandenen, westlich angrenzenden Wohnbaugebieten erreicht. Die Lage des Fußweges ermöglicht sowohl eine gute Verbindung zum Spielplatz des Baugebietes „Hinter den Gärten“ als auch eine gute Verbindung zum „Johannes-Keßler-Ring“ und zur „Maigerstraße“.

Nach Osten werden für eine langfristige Baugebietserweiterung zwei öffentliche Vorhalflächen mit 6,25 m Breite ausgewiesen.

Im Norden wird zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ein Rückhaltebecken in Erdbauweise errichtet. In das Rückhaltebecken wird auch das von Osten auf den nördlichen Teil des Baugebietes bei Starkregen zulaufende Oberflächenwasser eingeleitet. Das auf den südlichen Teil des Baugebietes zulaufende Oberflächenwasser wird am Ostrand des Baugebietes und am Südrand durch eine öffentliche Mulde um das Baugebiet herum und nach Westen bzw. Süden abgeleitet.

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Durch die Form des Planbereiches, durch die relativ ebene Lage des Planbereiches und durch die vorhandenen Anschlüsse für die Entwässerung des Baugebietes sind nur eingeschränkt Alternativen möglich bzw. wirtschaftlich sinnvoll. Trotzdem wurden im Zuge der Vorplanung alternative Erschließungen untersucht. Der Gemeinderat hat sich letztendlich für die

im Plan dargestellte Lösung entschieden. Eine langfristige Erweiterung des Baugebietes nach Süden, Osten und Norden kann vorgenommen werden.

Zum vorhandenen Rinderstall des nordöstlich des Baugebietes liegenden Aussiedlerhofs hält die geplante Wohnbebauung mindestens 100 m Abstand ein. Nach einer durch das Landwirtschaftsamt durchgeführten überschlägigen Grobabschätzung sind im geplanten Baugebiet keine Geruchsbelastungen zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 38 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die Nutzung der Flächen mit einem Einzel- oder Doppelhaus, die Anordnung der Gebäude, ebenso wie die spätere Parzellierung flexibel.

Die geplanten Bauplatzgrößen, ohne die festgesetzten Grünflächen, liegen zwischen ca. 525 m<sup>2</sup> und ca. 800 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Bauplatzgröße aller 38 Bauplätze im Baugebiet beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Die gewählten Bauplatzgrößen sind für die geplante städtebaulich gewünschte aufgelockerte Bebauung der Ortsrandlage im ländlichen Raum von Baltringen, auch in Verbindung mit der bestehenden angrenzenden Bebauung, in ihrer Größe angemessen und entsprechen auch dem erwarteten Bedarf. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet. Eine verdichtete Bauweise mit Geschoßwohnungsbauten wird für die geplante Siedlungsstruktur als nicht angemessen angesehen. Nach Ansicht der Gemeinde sollen solche an geeigneteren Standorten in der Ortsmitte realisiert werden.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Eine Mischung der Wohnbebauung mit allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird ermöglicht. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden im Bebauungsplanverfahren analog der Rechtsprechung zu dem ursprünglich geltenden § 13b BauGB alle ausgeschlossen.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 beschränkt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Als Gebäudehöhe werden maximal 8,5 m zugelassen. Da Gebäude mit sehr flacher Dachneigung (bis 5°) und Gebäude mit Flachdächern durch ihre hohen Wandhöhen besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden diese auf maximal 7,0 m Gesamthöhe beschränkt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und auf den höchsten Punkt des gedeckten Daches bzw. auf den obersten Abschluss der Außenwand.

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für jedes Grundstück festgelegt. Sie orientiert sich jeweils an den oberen Straßenhöhen oder den oberen Geländehöhen im Bereich der Baugrundstücke.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Eine Ausrichtung der Gebäude durch eine festgelegte Gebäudestellung/Firstrichtung wird nicht vorgenommen.

Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einen größeren fließenden, als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, werden pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgewiesene Sichtwinkel müssen aber dabei beachtet werden. Aus Sicherheitsgründen und aus städtebaulichen Gründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb in der Regel innerhalb der Gebäude aufzustellen. Wenn sie im Außenbereich aufgestellt werden, sind sie deshalb bei Bedarf mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Die zwei vorhandenen, zu erhaltenden Linden im Kreuzungsbereich „Hohlgasse/Toter Weg“ verbleiben in den öffentlichen Grünflächen und werden von der Gemeinde gepflegt. Bei Abgang werden sie durch Nachpflanzungen ersetzt.

Das Regenwasserrückhalteerdbecken, das sich im geplanten Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, ebenso wie andere öffentliche Flächen werden mit autochthonem Saatgut eingesät und extensiv gepflegt.

Zur städtebaulichen Aufwertung und zur ökologischen Durchgrünung des Baugebietes werden auf den privaten Bauflächen und beim Regenrückhaltebecken Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme festgesetzt.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind auf randlichen Bauplätzen private Grünflächen festgesetzt, auf denen eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen und zu erhalten ist. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert. Auch ein



im Zuge der öffentlichen Erschließung auf der Fläche errichteter Leitdamm zur Ableitung des Oberflächenwassers ist zu erhalten.

Um Eingriffe in den Boden, auch bei privaten Baumaßnahmen, zu minimieren, werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Bodenschutzmaßnahmen getroffen.

Stark emittierende landwirtschaftliche Betriebe, die mit erhöhten Geruchsbelastungen auf das Plangebiet einwirken, sind in unmittelbarer Umgebung keine vorhanden. Trotzdem wird auf mögliche Emissionen von dem im Nordosten liegenden landwirtschaftlichen Rinderhaltungsbetrieb und auf deren Duldungspflicht hingewiesen. Ergänzend wird auch auf die in einer ländlichen Gemeinde durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich vorhandenen Emissionen hingewiesen.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg - umweltkonzept“ wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Im Plangebiet wurden keine Brutvögel festgestellt. Unter der Berücksichtigung der vorhandenen Habitatausstattung, bereits bestehender Kulissen und der Auswertung von Fremddaten können erhebliche Störungen auch im Wirkraum ausgeschlossen werden. Das Baugebiet kann artenschutzrechtlich zugelassen werden. Die in der artenschutzrechtlichen Einschätzung aufgeführten Maßnahmenempfehlungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt.

### 3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt im Norden über die „Hohlgasse“ und im Süden über den „Toten Weg“ und die „Mühlhalde“.

Die äußere Erschließung erfolgt im Norden durch die verlängerte „Hohlgasse“, die einen einseitigen Gehweg erhält und auf 6,0 m Breite ausgebaut wird. Um im Kreuzungsbereich „Hohlgasse/Toter Weg“ möglichst wenig in die bestehenden Grünflächen einzugreifen und dadurch zwei Linden zu erhalten, wird die „Hohlgasse“ hier von bisher ca. 4,3 m auf nun ca. 5,2 m Breite eingeschränkt ausgebaut. Dadurch können von den drei vom Geltungsbereich mit umfassten Linden zwei erhalten bleiben. Die kleinste der drei Linden muss wegen der geplanten Straßenverbreiterung entfernt werden. Eine Verpflanzung an einen anderen Standort im Zuge der Erschließung wird überprüft.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Straßen „A“ und „B“, die zur besseren Übersichtlichkeit in einer geraden Linie geführt werden. Die Fahrbahnbreiten werden mit 4,75 m relativ schmal gehalten (ausreichend für Begegnungsverkehr Lieferwagen/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit). Durch die relativ schmalen Fahrbahnen wird eine Geschwindigkeitsreduktion erreicht. Zum Ausweichen bei LKW-Verkehr werden im mittleren Straßenbereich jeweils breitere Straßenabschnitte mit 5,9 m Breite und ca. 40 m Länge errichtet. Hier ist ein Begegnungsverkehr LKW/LKW mit verminderter Geschwindigkeit möglich. Die Straßen „A“ und „B“ erhalten einen begleitenden Gehweg. Ein Parken von Pkws ist

durch die geringe Breite auf den Fahrbahnen nicht zulässig. Der Anschlussast der Straße „A“ im Süden einschließlich der Fortführung der Straße auf dem „Toten Weg“ wird durch den hier abgeknickten Straßenverlauf auf 5,0 m Fahrbahnbreite ausgebaut.

Der bisher verkehrlich unbeschränkt befahrbare Verbindungsweg „Toter Weg“ soll zukünftig auf Angrenzerverkehr, auf landwirtschaftlichen Verkehr und auf Fußgänger und Radfahrer beschränkt werden. Ein Ausbau des „Toten Weges“ ist nur jeweils im nördlichen und südlichen Anschlussbereich geplant.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

#### **4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung**

Baltringen entwässert im innerörtlichen Bereich aus der Geschichte heraus im Mischsystem, während die neueren Baugebiete bereits im Trennsystem erschlossen wurden. Auch im Plangebiet wird ein Trennsystem vorgesehen.

Das Niederschlagswasser des Baugebietes wird auf den Bauplätzen in Retentionszisternen zurückgehalten und anschließend gedrosselt über einen Regenwasserkanal dem nördlichen Regenrückhalteerdbecken zugeführt, dort wird das Niederschlagswasser erneut gedrosselt und in geringem Umfang versickert. Das Becken wird auf ein Rückhaltevolumen von ca. 650 m<sup>3</sup> zuzüglich einem Sickerraum von ca. 90 m<sup>3</sup> bemessen, welches einem 10-jährigem Regen entspricht. Der gedrosselte Ablauf aus dem Rückhaltebecken wird dann über die Hohlgasse weiter zur Dürnach abgeleitet. Durch die geplante Rückhaltung über Zisternen und Rückhaltebecken entspricht bzw. unterschreitet die geplante maximale Einleitungsmenge in die Dürnach die jetzige „natürliche“ Abflussmenge aus dem Einzugsgebiet.

Baltringen wurde in den letzten Jahren wiederholt von Starkregenereignissen heimgesucht. Die Gemeinde Mietingen hat deshalb für den Bereich „Toter Weg“/„Ostseite Baltringen“ ein Starkniederschlagskonzept in Auftrag gegeben und teilweise bereits umgesetzt.

Die Ableitung des bei Starkregenfällen aus den Außengebieten auf das Baugebiet zulauenden Oberflächenwassers erfolgt im Zusammenwirken zwischen einer außerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichem Grund angelegte Erdmulde und einem in den randlichen privaten Pflanzgebieten errichteten ca. 0,5 m hohen Leitdamm. Dieser bei der Baugebieterschließung errichtete private Leitdamm ist von den zukünftigen Eigentümern zu erhalten. Mit dieser Kombination von Mulde und Leitdamm kann das auf den nördlichen Planbereich des Baugebietes zufließende Oberflächenwasser in das Regenrückhaltebecken eingeleitet und dort eine Teilrückhaltung vorgenommen werden. Bei der Bemessung des Beckens wurde das abflusswirksame Außengebiet mitberücksichtigt. Das auf den südlichen

Bereich des Baugebietes zufließende Oberflächenwasser wird ebenso mit Mulde und Leitdamm nach Süden und danach nach Westen um das Baugebiet herumgeleitet. Eine Teilrückhaltung dieses Oberflächenwassers erfolgt in dem ca. 100 m weiter südlich gelegenen, im Zuge der Baugebieterschließung von „Kreuzacker II“ 2019 am südöstlichen Rand des Baugebietes erstellten Rückhaltebeckens.

Im Planbereich liegen Drainageleitungen, die im Zuge der Erschließung bei Bedarf umgelegt werden müssen.

Das Schmutzwasser aus den geplanten Baugrundstücken wird innerhalb des Baugebietes in einem Schmutzwasserkanal gesammelt, an den Schmutzwasserkanal des Baugebietes „Höll II“ in der Hohl-gasse angeschlossen, der dann über das Ortsnetz und die Mischwasserbehandlungsanlage (Staukanal) an der Dürnach an den Verbandssammler des AZV Dürnach - Saubach angeschlossen ist. Von dort aus wird das Schmutzwasser an die Kläranlage Baltringen weitergeleitet.

Eine Abstimmung der Entwässerung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist geplant.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Netz. Es wird ein Anschluss an die in der „Hohl-gasse“ verlaufende gemeindliche Hauptwasserleitung DN 200 vorgenommen. Der derzeit durch einen Druckminderer reduzierte Druck des derzeitigen Ortsnetzes ist für das geplante Baugebiet nicht ausreichend, deshalb wird die Einrichtung einer Hochzone angedacht. Innerhalb des Baugebietes ist ein Ringschluss vorgesehen. Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann aus mehreren Hydranten gewährleistet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Im Zuge der Erschließung werden Maßnahmen für eine spätere Breitbandversorgung des Gebiets geprüft.

## 5. Geologie

Im Zuge der Erschließungsplanung wird noch ein geotechnisches Gutachten eingeholt. Der dazu ausgearbeitete geotechnische Bericht kann dann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Angaben im geotechnischen Bericht entbinden die Bauherren aber nicht vor der Verantwortung den lokalen Baugrund im Bereich ihres Grundstückes untersuchen zu lassen. Sämtliche Angaben zur Gründung sind auf die konkreten Planungen und Gebäude abzustimmen und insbesondere hinsichtlich der Verträglichkeit der Setzungen usw. zu prüfen. Mischgründungen in unterschiedlichen Schichten sind zu vermeiden.

## 6. Bodenordnung

Die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 270 (Hohlgasse) und 283 (Toter Weg) der Gemarkung Baltringen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mietingen.

Die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 282, 284, 286/1, 286/2, 287 und 288 der Gemarkung Baltringen befinden sich im Privateigentum. Ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist vorgesehen.

## 7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes - ca.:	33.750 m <sup>2</sup>	=	100 %
Allgemeine Wohnbauflächen, Einzelhäuser oder Doppelhäuser, Einfamilienhäuser - ca.:	22.830 m <sup>2</sup>	=	68 %
Private Eingrünungen - ca.:	1.950 m <sup>2</sup>	=	6 %
Verkehrsflächen - ca.:	6.610 m <sup>2</sup>	=	20 %
Rückhaltebecken - ca.	1.470 m <sup>2</sup>	=	4 %
Öffentliche Grünflächen - ca.:	890 m <sup>2</sup>	=	2 %

Durchschnittliche Größe der Bauflächen  
Einfamilienhäuser, ohne festgesetzte Ein-  
grünungsflächen

ca. 600 m<sup>2</sup>

38	Einzelhäuser	x	1,5 Wohneinheiten	=	57,0	Wohneinheiten
57,0	Wohneinheiten	x	2,5 Einwohner	=	142,5	geplante Einwohner

## ***B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan***

Zum Schutz von Gewässern und Böden durch die von Dachflächen ausgehenden Metallab-  
schwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Aus baugestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von  
Stützmauern getroffen. Stützmauern durch Aufschüttungen entlang den Grundstücksgren-  
zen sind innerhalb eines Abstandstreifens, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, unzuläs-  
sig. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeangepas-  
sung Stützmauern dagegen zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen.

Zum Schutz wandernder Kleinsäuger und Amphibien sind Einfriedungen für Kleinsäuger  
und Amphibien nach Möglichkeit durchwanderbar zu gestalten.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen  
werden gegenüber den öffentlichen Flächen die max. zulässige Höhe und der Mindestab-  
stand der Einfriedungen festgelegt. Unzulässige Einfriedungen werden ausgeschlossen.

Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und  
die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Rege-  
lung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäune ausgeklammert werden, diese sich  
aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune ge-  
genüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für  
sonstige tote Einfriedungen getroffen. Bei der Art der Einfriedung gegenüber privaten  
Nachbargrundstücken werden Stacheldrahtzäune und Elektrozaune ausgeschlossen.

In Baltringen besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug  
pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ru-  
henden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit  
herzustellen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren  
werden entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz Vorschriften  
zur Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen. Auf den Bauflächen sind Beläge was-  
serdurchlässig herzustellen und pro Bauplatz wird im Zuge der Erschließung eine Regen-  
wasserrückhaltezisterne errichtet.

Weiterhin sind aus gestalterischen Gründen oberirdische Niederspannungsleitungen un-  
zulässig.