

Bebauungsplan „Kreuzäcker II“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Mietingen, den

.....
Hochdorfer, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/Dn
Riedlingen, den 14.05.2018

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

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung.....	3
3.	Umweltbelange.....	5
4.	Verkehrliche Erschließung	7
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung	7
6.	Geologie	8
7.	Bodenordnung	8
8.	Städtebauliche Daten	9
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	9

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mietingen benötigt im Ortsteil Baltringen zur weiteren Entwicklung, wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. Im Ortsteil Baltringen stehen keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Es gibt bereits eine längere Warteliste von Bauwilligen.

Der Gemeinderat hat deshalb am 04.12.2017 beschlossen am südlichen Rand von Baltringen, den Bebauungsplan „Kreuzäcker II“ mit 2,3 ha aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung beträgt im Planbereich 6.544 m² und liegt deutlich unterhalb des nach 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Durch den Bebauungsplan können 25 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Die Gemeinde ist gleichzeitig um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) bemüht. Innerörtliche Flächen in geeigneter Größe sind in Baltringen nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen, mit Ausnahme der südlichen Bauplatzreihe, aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim entwickelt. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Baltringen ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Rand von Baltringen. Es bildet die geplante südliche Fortsetzung der in den letzten Jahrzehnten sich entlang des „Toten Weges“ entwickelnden Wohnbauflächen und ist die direkte Erweiterung des 2013 erschlossenen Baugebietes „Kreuzäcker – 1. Bauabschnitt“. Die Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahrzehnte entlang des „Toten Weges“ wird durch das Plangebiet nun südlich abgeschlossen.

Das Gelände des Planbereiches fällt mit ca. 5 % nach Südwesten ab. Die Planfläche wird als Intensivgrünland, als Brachfläche im Anschlussstreifen an „Kreuzäcker – 1. Bauabschnitt“ und als Fettwiese im südlichen Planbereich genutzt. Durch den südlichen Straßenanschluss des Baugebietes wird eine Teilfläche der Straße „Mühlhalde“ in den Planbereich mit aufgenommen. Südöstlich des Planbereiches liegen Teile des geschützten Offenlandbiotops „Feldgehölze um Baltringen“. Es handelt sich hierbei um ein Feldgehölz mit altem Baumbestand. In dem Gehölz liegt eine Grotte mit einer Marienstatue. Östlich wird das Baugebiet durch den „Toten Weg“ begrenzt. Südlich reicht das Baugebiet bis zur Straße „Mühlhalde“.

Unter dem östlich angrenzenden „Toten Weg“ sind möglicher Weise Überreste einer Römerstraße vorhanden. Es wird hier eine römische Fernstraße vom Bodensee durch das

Rißtal bis an die Donau, aus dem 1. bis 3. Jahrhundert n. Chr. angenommen. Es besteht die Möglichkeit, dass der steinerne Straßenkörper mit begleiteten Sommerwegen und Straßengraben im Boden noch vorhanden ist. Da Erdarbeiten insbesondere am östlichen Rand des Rückhaltebeckens für Oberflächenwasser zu einer Zerstörung der Denkmalsubstanz führen können, dürfen diese auf dem im Lageplan dargestellten 10 m breiten Streifen nur in Anwesenheit eines Vertreters der Denkmalpflege durchgeführt werden.

Das Baugebiet wird im Süden über die „Mühlhalde“ und im Norden und Westen über die „Maigerstraße“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die in Allgemeinen Wohngebieten in der Regel zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften werden hier ausgeschlossen. Auch die nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zugelassenen Nutzungen sind hier nicht zulässig.

Es wird eine ein- oder zweigeschossige offene Bauweise mit max. 8,30 m Gebäudehöhe zugelassen. Da Flachdachgebäude durch ihre hohe Wandhöhe besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken, werden diese auf max. 7,0 m Gesamthöhe beschränkt. Die Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Eine Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Bebauungsplan „Kreuzäcker – 1. Bauabschnitt“ nicht festgesetzt. Es gilt deshalb hier die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze. Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

Da die geplanten 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 Doppelhaus max. zwei Wohneinheiten und pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten zugelassen.

Das Baugebiet wird zur freien Landschaft nach Osten hin mit einer 5 m breiten privaten Wildstrauchhecke eingegrünt.

Zur Ableitung des bei Starkregenfällen aus den Außengebieten auf das Baugebiet zulaufenden Oberflächenwassers wird bei der Baugebieterschließung in dem östlichen Grünstreifen ein Erdwall errichtet. Ein Teil dieses abgeleiteten Oberflächenwassers kann in einem im Südosten vorgesehenen Rückhaltebecken für Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Das Regenwasser aus dem Baugebiet „Kreuzäcker II“ wird, zusammen mit dem Regenwasser aus dem Baugebiet „Kreuzäcker - 1. Bauabschnitt“, in dem im Südwesten geplanten Rückhaltebecken für Regenwasser zurückgehalten.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Straßenraumes werden entlang den Straßen Pflanzgebote für Bäume festgelegt.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen als Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Die Bauplatzgrößen, ohne festgesetzte Grünfläche, betragen zwischen ca. 580 m² und ca. 810 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 654 m² und entspricht dem örtlichen Bedarf.

In zunehmendem 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. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

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

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt. Eingriffe durch den Bebauungsplan gelten als zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird nicht erstellt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Fachbüro „Tanja Irg – Umweltkonzept“ erstellt, welche den Unterlagen beiliegt.

Im Plangebiet wurden dabei am 16.10.2017 und 07.12.2017 Relevanzbegehungen hinsichtlich der potentiellen und tatsächlichen Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten vorgenommen. Aufgrund der Jahreszeit wurde für die faunistische Bewertung eine „worst-case“ Betrachtung des Arteninventars zu Grunde gelegt.

Die bestehende Feldscheune wurde tagsüber Innen und Außen auf potentielle, sowie auf tatsächlich vorhandene Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln untersucht. Zusätzlich wurde auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, geachtet.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Gehölze im angrenzenden Biotop auf Vogelneester und potentielle Fledermausquartiere untersucht.

Auf Grund der Habitatausstattung - die Überplanung betrifft eine intensiv genutzte Wiese – ist der Planbereich für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche nur wenig geeignet. Durch die angrenzende Bebauung, das Feldgehölz und die Feldscheune bestehen bereits Strukturen die kulissenmeidende Vogelarten wie die Feldlerche von einer Nutzung des Plangebietes und der direkt angrenzenden Feldflur abhalten. Es geht somit von der vorhandenen Wohnbebauung, durch den vorhandenen Feldschuppen und von dem vorhandenen Feldgehölz bereits eine Kulissenwirkung aus, die durch die neue geplante Bebauung nicht weiter verstärkt wird.

In der Scheune wurden keine Vogelneester oder andere Spuren die auf Brutvögel hindeuten, keine Fledermäuse und keine Spuren von Fledermäusen festgestellt. Durch die Bauweise ergeben sich keine geeigneten Quartierarten für Fledermäuse.

Im südöstlich angrenzenden Feldgehölz wurde im Kronenbereich eines Ahorns ein größeres Vogelneest festgestellt. Form und Größe deuten auf ein Nest einer Rabenkrähe oder einer Elster hin. Untersuchungen aus dem Jahre 2016 belegen das Vorkommen von nur allgemein häufigen Vogelarten.

Sonstige planungsrelevante Tierarten können infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und derzeitigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Insgesamt können unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen, der bereits bestehenden Kulissen und der Auswertung von Fremddaten erhebliche Störungen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz darf jedoch der Abriss der Feldscheune nur im Winterhalbjahr oder im Anschluss einer erfolgten Kontrolle durch einen Biologen durchgeführt werden. Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen zum Abriss der Feldscheune werden in den Textteil übernommen.

FFH-Gebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Die unmittelbar im Südosten angrenzende Teilfläche des Biotops „Feldgehölze um Baltringen“ ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in keiner Biotopverbundachse des Fachplanes landesweiter Biotopverbund.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird das Baugebiet zur freien Landschaft nach Osten mit einer 5 m breiten Wildstrauchhecke eingegrünt. Eine Eingrünung nach Südosten erfolgt durch das vorhandene Feldgehölz auf Flurstück 280 und im Zuge der Erschließung im Bereich des vorgesehenen südöstlichen Rückhaltebeckens. Die Eingrünung nach Südwesten ist durch die auf den Flurstücken 165 und 165/3 vorhandenen Gehölze gegeben.

Quellschutzgebiete sind keine betroffen. Der Planbereich befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Mietingen“.

Sonstige Schutzgebiete sind keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt nach Süden über die „Mühlhalde“ und nach Norden über den „Johannes-Keßler-Ring“ und weiter über die „Hohlgasse“.

Das Baugebiet selber wird durch die „Maigerstraße“ und den „Lotzerweg“ erschlossen. Die beiden Straßen sind Nebenerschließungsstraßen und müssen in der Regel nur den Ziel- und Quellverkehr des geplanten Baugebietes aufnehmen.

Die Ausgestaltung der Straßen mit begleitendem Gehweg mit Tiefbordrandstein und relativ schmalen Fahrbahnen entspricht einer Verkehrsraumausbildung, die so im angrenzenden Baugebiet „Kreuzäcker - 1. Bauabschnitt“ bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Als Vorbild für die Straßenbreiten in „Kreuzäcker - 1. Bauabschnitt“ wurden damals die Straßenbreiten aus dem Baugebiet „Höll“ hergenommen und mit einem 10 cm breiten Zuschlag versehen. Durch die relativ schmalen Fahrbahnen wird eine Geschwindigkeitsreduktion erreicht. Gleichzeitig sind durch die schmalen Fahrbahnen aber an den Einmündungen / Kreuzungen etwas größere Radien erforderlich.

Die Straßen als Anliegerstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 4,1 m (ausreichend für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei geringer Geschwindigkeit). Zusätzlich ist für den Begegnungsverkehr Pkw/Lkw in der Maigerstraße eine Ausweichstelle mit 6,1m Fahrbahnbreite vorhanden und im Lotzerweg ist ein Ausweichen im Bereich der nördlichen Abwinkelung möglich. Ein Parken von Fahrzeugen auf der Fahrbahn ist durch die geringe Fahrbahnbreite nicht zulässig.

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

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser des Baugebietes wird auf den Bauplätzen in Retentionszisternen zurückgehalten und anschließend gedrosselt dem südwestliche Regenrückhalteerdbecken zugeführt, dort erneut gedrosselt und im geringen Umfang versickert. Zusätzlich wird dem Rückhaltbecken auch das Regenwasser aus dem Baugebiet „Kreuzäcker - 1. Bauabschnitt“ zugeführt und somit eine Reduzierung der bisherigen Abflussmenge in den Regenwasserkanälen erreicht. Der gedrosselte Ablauf aus dem wird an den vorhandenen bzw. noch zu erstellenden Regenwasserkanal in der Mühlhalde angeschlossen und danach weiter zur Dürnach abgeleitet.

Die zulässige Einleitmenge in die Dürnach wird im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung des Baugebietes festgelegt und wird den natürlichen Abfluss nicht überschreiten. Ebenso wird für die Einleitung in die Dürnach eine Neuerteilung der Einleitungserlaubnis beantragt.

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. Eine kurzfristige Umsetzung von Maßnahmen aus dem Starkniederschlagskonzept ist derzeit wegen fehlender Zuschüsse und unklarer Rechtslage leider nicht möglich. Trotzdem soll im Zuge der Baugebieterschließung eine Teilrückhaltung der bei Starkregenfällen aus den östlichen und nördlichen Außengebietsflächen auf das Baugebiet zulaufenden Oberflächenwassern im dem südöstlichen Rückhaltebecken durchgeführt werden. Die Bemessung des Beckens wird in Zusammenhang mit dem Starkniederschlagskonzept geplant. Zur Ableitung der auf das Baugebiet zulaufenden Starkniederschläge wird in dem privaten Grünstreifen entlang des Baugebietes im Zuge der Erschließung ein Erdwall errichtet.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Baltringen zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Netz. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Im Zuge der Erschließung werden Vorarbeiten für eine spätere Breitbandversorgung des Gebiets durchgeführt.

6. Geologie

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde für das Baugebiet ein geotechnisches Gutachten erstellt. Eine Bebauung der südlichen Grundstücke ist trotz der südlich des Baugebietes vorhandenen zum Teil verfüllten Grube unbedenklich. Das Gutachten mit allgemeinen Hinweisen und Entscheidungshilfen zur Gründung ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Das Baugebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Mietingen“.

Das Baugebiet liegt außerhalb Quellschutzgebieten.

7. Bodenordnung

Die Flurstücke 162 (Maigerstraße), 162/29, 163, und 179 (Mühlhalde) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 14.05.2018

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	23.370 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet – ca.:	16.360 m ²	=	70 %
Private Grünflächen – ca.:	720 m ²	=	3 %
Verkehrsfläche – ca.:	2.920 m ²	=	13 %
Verkehrsgrün Mühlhalde – ca.	300 m ²	=	1 %
Rückhaltebecken (Grünfläche) – ca.:	3.070 m ²	=	13 %

25	Bauplätze „Allgemeines Wohngebiet“			
	Durchschnittliche Bauplatzgröße ohne festgesetzte Grünfläche:		ca. 654 m ²	
25	Einzelhäuser	x 2,0 Wohneinheiten	= 50	Wohneinheiten
50	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 125	Geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Um den Wasserhaushalt zu schonen werden zur geplanten Versickerung des Niederschlagswassers Vorschriften über zulässige Dachmaterialien festgelegt.

Aus baugestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zu den Einfriedungen getroffen.

Stützmauern durch Aufschüttungen entlang den Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, unzulässig.

Die Höhe von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum wird aus gestalterischer Absicht auf 1,2 m begrenzt. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes die Drahtzäune ausgeklammert wurden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden im Baugebiet für die Drahtzäune dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für die sonstigen toten Einfriedungen festgelegt.

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

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und des Wassergesetzes wird auf den Bauflächen eine Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Weiterhin sind aus gestalterischen Gründen oberirdische Niederspannungsleitungen unzulässig