GEMEINDE MIETINGEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

I) Satzung über den Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Stand: 24.10.2025

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

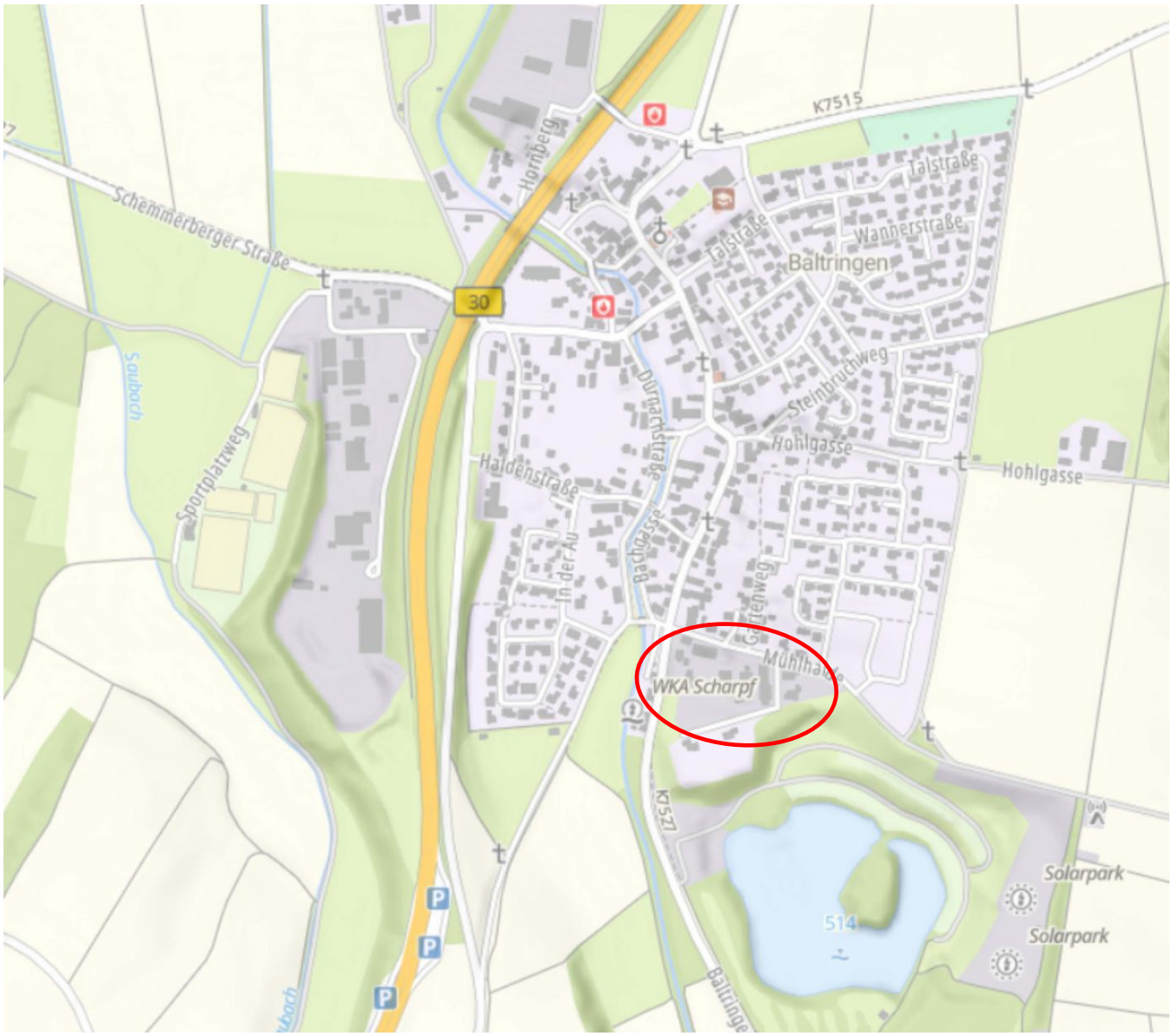
Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

GEMEINDE MIETINGEN

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

Fassung vom: 24.10.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Mietingen in öffentlicher Sitzung am 03.11.2025 den Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.10.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.10.2025
- Textteil in der Fassung vom 24.10.2025

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.11.2025 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Mietingen, den . . . . . .

Robert Hochdorfer, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

Der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen stimmen unter Beachtung der erforderlichen Verfahrensschritte mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.11.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025

. . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

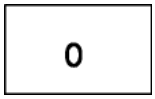
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1 BauGB**
MI	1.1.1	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen.	§ 6 (2) BauNVO
	1.1.1.2	Nicht zulässig im Mischgebiet sind folgende Nutzungen: 1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3	Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher <u>nicht</u> zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1 BauGB**
II	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,6	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 1,2	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO § 20 (2) BauNVO
	1.3	**Höhenlage der Gebäude**	**§ 9 (3) BauGB**
	1.3.1	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)	

Die EFH richtet sich nach den Kanalisations- und Straßenhöhen und wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

1.4 Bauweise **§ 9 (1) 2 BauGB**



1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen **§ 9 (1) 2 BauGB**

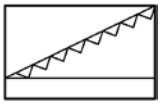
1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- offene Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

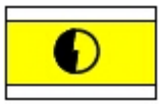
1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 (1) 10 BauGB**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.



1.8 Fläche für Versorgungsanlagen **§ 9 (1) 12 BauGB**

hier: Umspannstation

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.10 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Die Regenwasser-Rückhaltefläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.
Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

1.11 Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

1.11.1 private Grünflächen

Zweckbestimmung: Eingrünungen

Die privaten Grünflächen können mit Grundstückszufahrten und -zugängen unterbrochen werden. Die Errichtung von offenen Stellplätzen ist zulässig.

1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20 BauGB** **§ 9 (1) 25 BauGB**

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.12.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen ist grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.

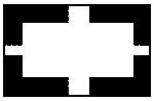
Es wird auf die Gartengestaltung gemäß § 21 a NatSchG hingewiesen. Gärten sollten insektenfreundlich gestaltet und begrünt werden.

Eine insektenschonende Außenbeleuchtung wäre wünschenswert. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen

oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Zusätzlich sollte die Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten, bzw. in den Nachstunden, reduziert oder abgeschaltet werden, alternativ wäre die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

Einfriedungen sollten möglichst für z.B. Kleinsäuger durchlässig gestaltet werden, d.h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern/Mauern errichtet werden.

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

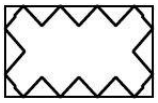
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

1.13.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	---

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
5 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 10,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K 7527 - Anbauverbotsstreifen

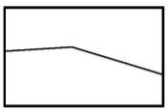
Die zwischen den Baugrenzen und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

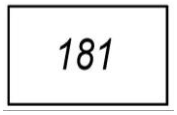
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3. Hinweise

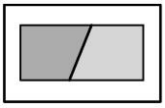
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserpumpen

Das Vorhaben befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone IIIA im Wasserschutzgebiet „Mietingen“. Es wird auf die Musterrechtsverordnung hingewiesen. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) und Grundwasserwärme-pumpen ist nicht genehmigungsfähig.

Für die Nutzung von Erdwärmekollektoren und Erdwärmekörben ist im Einzelfall eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Starkniederschlagsereignisse

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3.5 Kreisstraße K 7527

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen.

Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 30 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

Werbeanlagen jeglicher Art werden in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen. Ergo ist das Straßenamt im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Immissionen

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 24.10.2025

Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025 . . . . . .

Robert Hochdorfer, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Ver- und Entsorgung
   - 6.2 Verkehrserschließung
   - 6.3 Klimaschutz
   - 6.4 Hochwasserschutz
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,25 ha, mit den Flurstücken Nr. 175/2, 177, 182, 182/1, 181/1, 181, 178/2, 176/1, 210/1, 165/4, 165/1, 165/2, 165/3 und 165.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Mühlhalde,
Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche Mühlhalde,
Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 190.

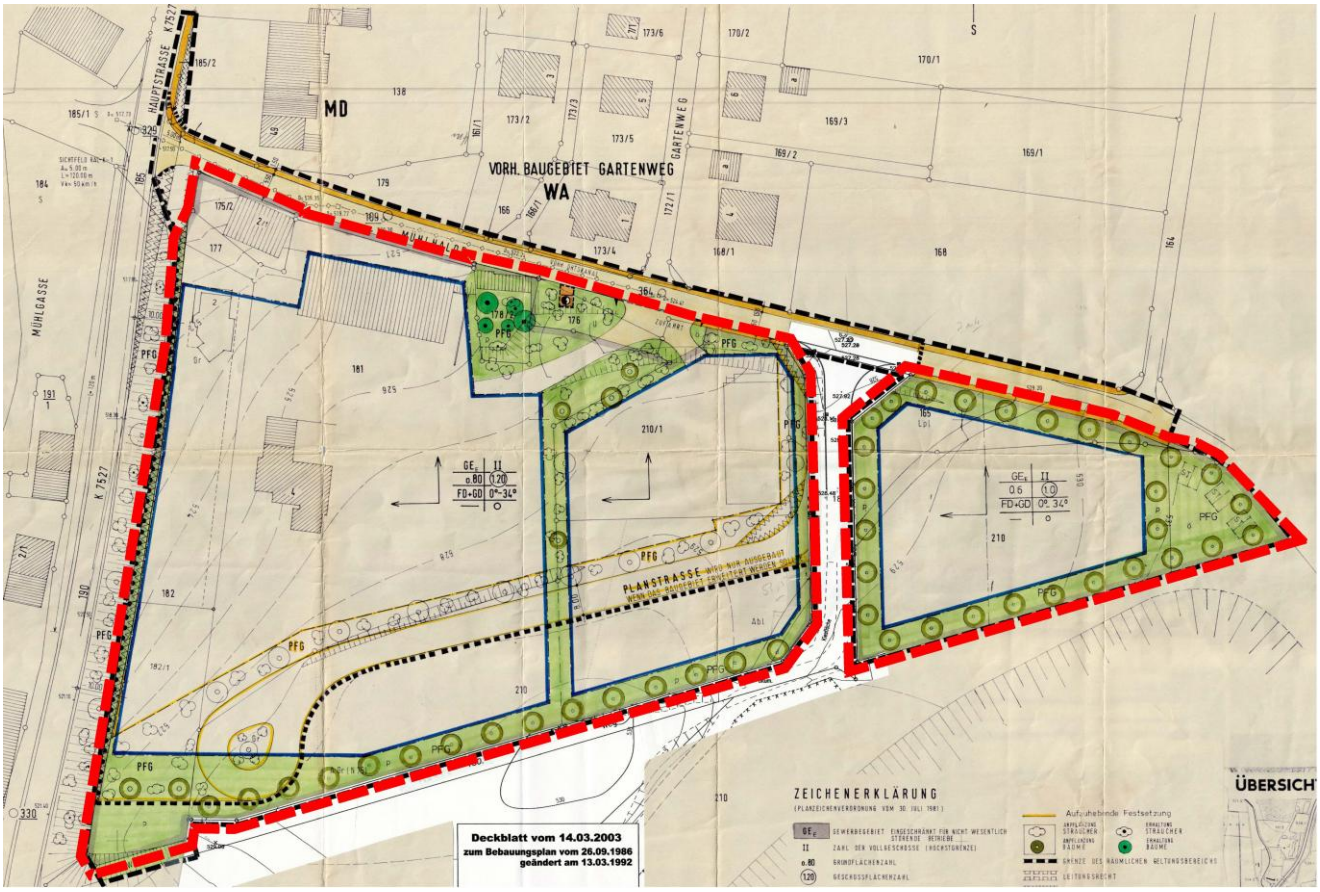
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt südöstlich am Ortsrand vom Ortsteil Baltringen der Gemeinde Mietingen. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind derzeit überwiegend bebaut.

(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

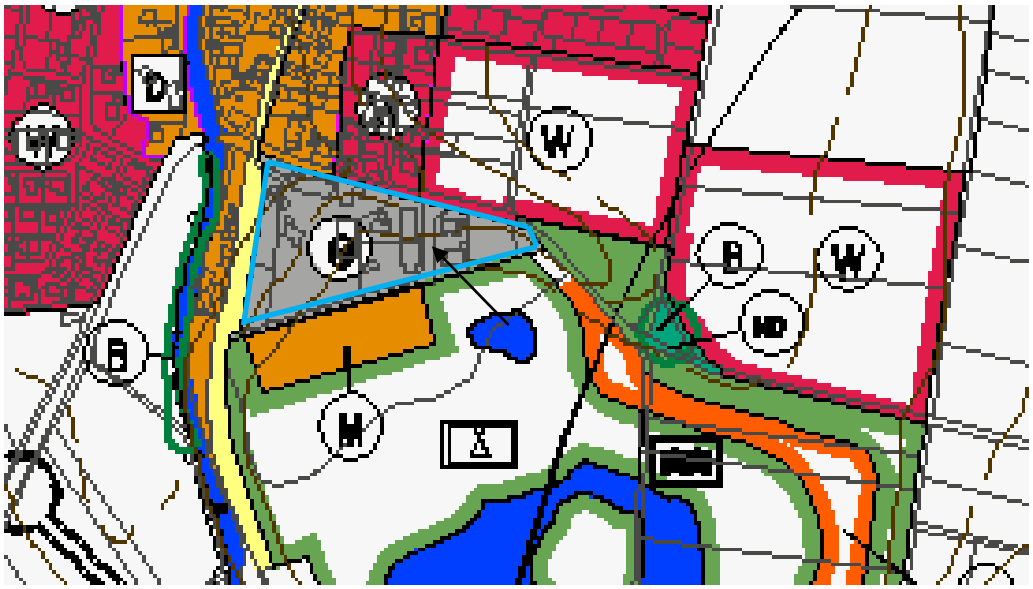
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlhalde“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) fest.



Bebauungsplan „Mühlhalde“ (ohne Maßstab)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.



FNP-Ausschnitt (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Aus unserer Sicht liegen für eine Beeinträchtigung keine Anzeichen vor. Eine Durchmischung wie im MI angedacht ist bereits Bestandteil der vorhandenen Nutzungsstruktur. Nutzungskonflikte sind ebenfalls nicht vorhanden. Die „noch" vorhandenen Gewerbebetriebe sind alle hinsichtlich Lärm-, Geruchs- oder Verkehrsbelastungen in einem Mischgebiet zulässig.

Der Flächennutzungsplan soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst werden.

5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die Gemeinde plant die Änderung des Bebauungsplanes „Mühlhalde" in Baltringen. Als Art der baulichen Nutzung ist aktuell im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind ausschließlich Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

Aktuell gibt es verschiedene Anfragen, bestehende Betriebsleiterwohnungen in allgemeines Wohnen zu ändern sowie Gewerbegebäude in Wohnnutzung umzuwandeln. Diese geplanten Änderungen sind auf der Basis des geltenden Bebauungsplanes nicht zulässig. Für die geplanten Umnutzungen ist daher eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Geplant ist, als Art der baulichen Nutzung künftig im Bebauungsplan ein „Mischgebiet" festzusetzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Mühlhalde – 3. Änderung" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsänderung geschaffen werden.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren":
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung **gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB** für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Dies ist hier der Fall, die Größe der überbaubaren Grundfläche beträgt ca. 1,13 ha.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Mühlhalde - 3. Änderung“ gefasst.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende, angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Mühlhalde. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

6.3 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich derzeit überwiegend um bereits bebaute Grundstücksflächen.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.
Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG2025) zugrunde gelegt.

Zur Regenwasserrückhaltung sind bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken geeignete Rückhaltemaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

6.4 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Bebauungsplan außerhalb von Überschwemmungsbereichen.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Mietingen des ZV Rottumgruppe“ (LUBW Nr.: 426 033).

7. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die geplante Bebauungsplanänderung ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Mischgebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:
Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen – Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - soll den vorhandenen umgebenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzung aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommt.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bei der Reduzierung der höchstzulässigen GRZ von 0,8 auf 0,6 wurden die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO beachtet. Die derzeitigen Nutzungen / vorhandenen Bebauungen nutzen den geringeren Wert von GRZ 0,6 im Bestand nicht aus. Von daher ist es städtebaulich vertretbar die GRZ von 0,8 auf 0,6 zu reduzieren.

Höhenlage der Gebäude
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) richtet sich nach den Kanalisations- und Straßenhöhen und wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Im Plangebiet wird in Abhängigkeit der geplanten Bebauung die „**offene Bauweise**“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Flächen für Garagen und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Garagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Verkehrserschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandene nördlich angrenzende Mühlhalde. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind nicht erforderlich.

Als nachrichtliche Übernahme ist entlang der Kreisstraße K 7527 eine 10,0 m breite Abstandsfläche – **Anbauverbotsstreifen** - von baulichen Anlagen freizuhalten.

In den Kreuzungsbereichen zur Mühlhalde sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Zur **Regenwasserrückhaltung** ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz
Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 22.07.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen“ gefasst.

Am 28.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 01.08.2025 lag der Bebauungsplan vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 24.10.2025

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 04.11.2025

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

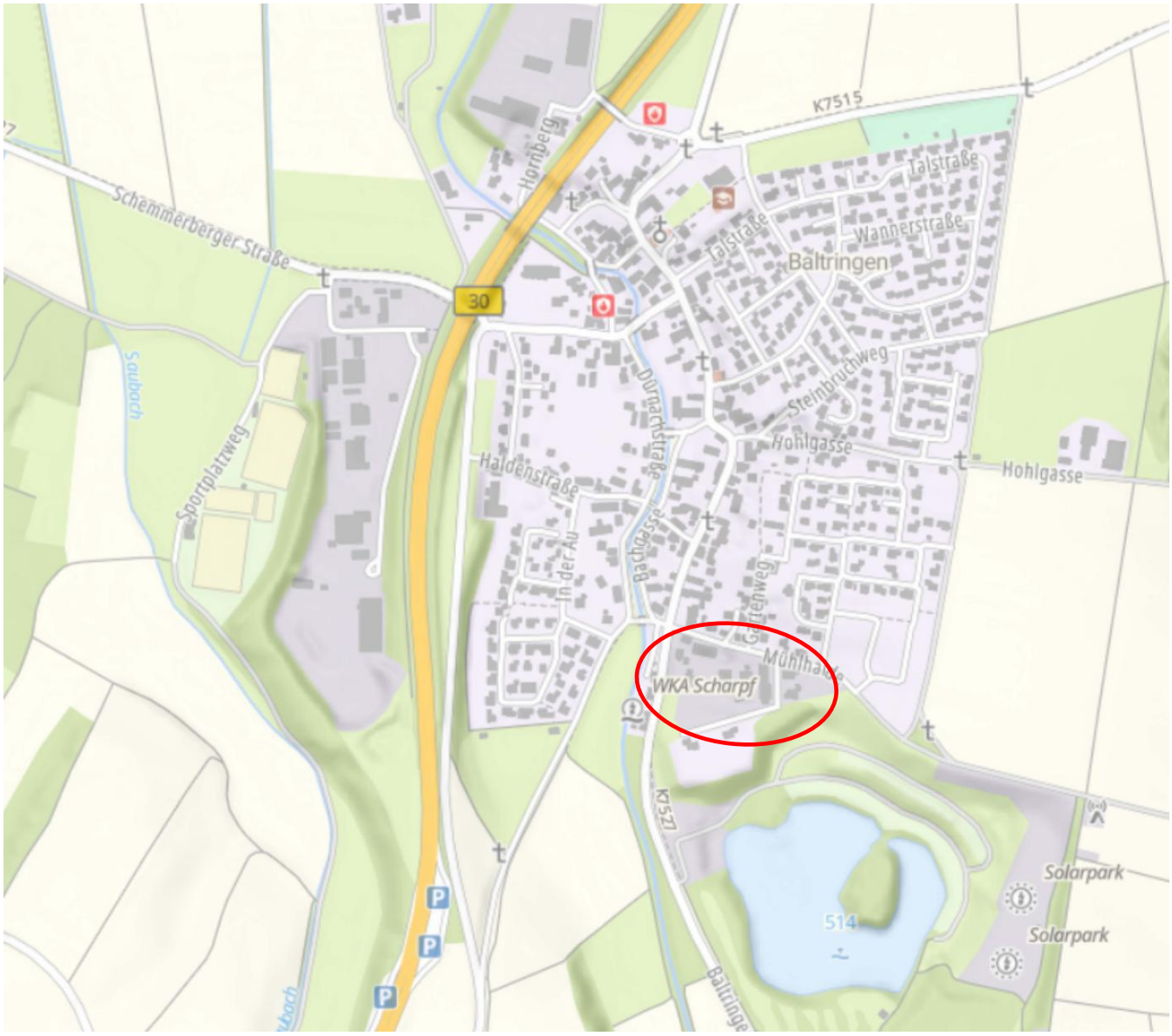
Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025

. . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

GEMEINDE MIETINGEN

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

Fassung vom: 24.10.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBI. S. 422) m.W.V 25.11.2023
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Mietingen in öffentlicher Sitzung am 03.11.2025 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 24.10.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.10.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.11.2025 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Mietingen, den . . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt des Planes sowie die örtlichen Bauvorschriften stimmen unter Beachtung der erforderlichen Verfahrensschritte mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 03.11.2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025 . . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

1.4 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

<u>Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen</u>
Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 2,00 m nicht überschreiten.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, als die Geländeverhältnisse zur Straße und zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.
Bei Auffüllungen sind diese mit einer Neigung von mindestens 1:2 an das bestehende Gelände anzugleichen.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauplänen im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

1.6 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Für die Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze gelten die Regelungen der zum Zeitpunkt der Neubebauung rechtskräftigen „Stellplatz - Satzung“.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.10.2025

Gemeinde Mietingen, den . . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,25 ha, mit den Flurstücken Nr. 175/2, 177, 182, 182/1, 181/1, 181, 178/2, 176/1, 210/1, 165/4, 165/1, 165/2, 165/3 und 165.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Mühlhalde,
Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche Mühlhalde,
Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 190.

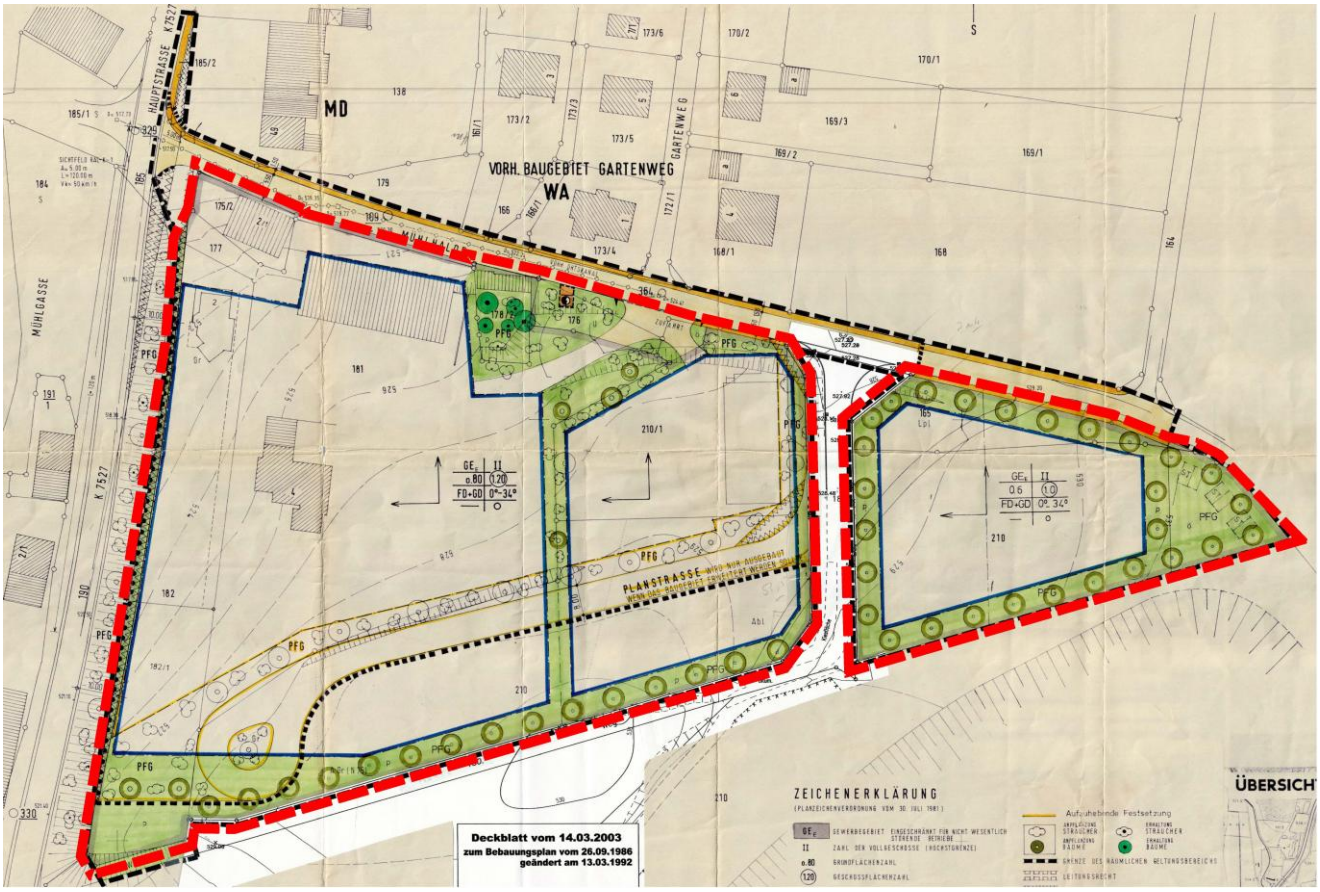
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt südöstlich am Ortsrand vom Ortsteil Baltringen der Gemeinde Mietingen. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind derzeit überwiegend bebaut.

(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlhalde“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) fest.



Bebauungsplan „Mühlhalde“ (ohne Maßstab)

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** sowie von **Aufschüttungen und Abgrabungen,** speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen **Einfriedungen** und der Höhe sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.
Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Stellplatznachweis
Für die Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze gelten die Regelungen der zum Zeitpunkt der Neubebauung rechtskräftigen „Stellplatz - Satzung“.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 22.07.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen“ gefasst.

Am 28.07.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 01.08.2025 lag der Bebauungsplan vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 24.10.2025

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 04.11.2025

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025

. . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Mühlhalde – 3. Änderung“, in Baltringen

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	22.07.2024
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	02.08.2024
3.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	28.07.2025
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	01.08.2025
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 18.07.2025 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	04.08.2025 05.09.2025
6.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	03.11.2025

Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025 . . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen unter Beachtung der erforderlichen Verfahrensschritte mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 03.11.2025 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Mietingen, den 04.11.2025 . . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 07.11.2025

Gemeinde Mietingen, den . . . . . .
Robert Hochdorfer, Bürgermeister