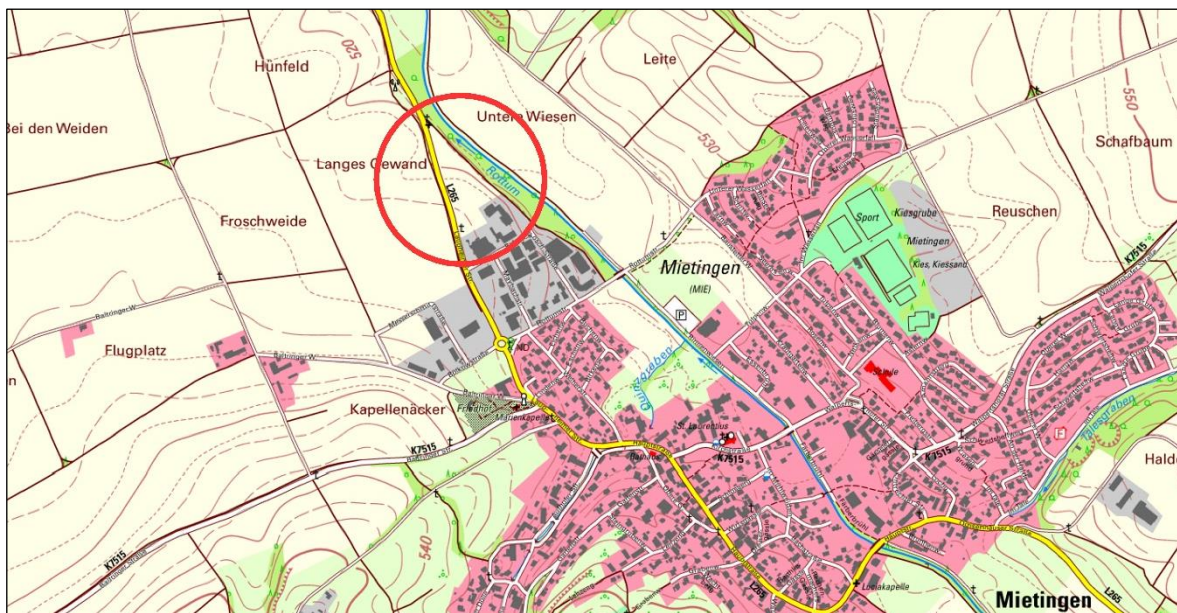


Flächennutzungsplan 2015 Teiländerung 9 „Gesundheitszentrum“ in Mietingen

- 26.10.2022 -



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim



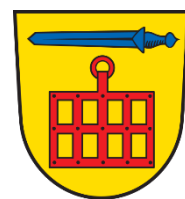
ACHSTETTEN



BURGRIEDEN



LAUPHEIM



MIETINGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | | |
|-----|---|---------|------------|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | § 2 (1) | am | 15.03.2022 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | § 2 (1) | am | 19./20.05.2022 |
| 3. | Auslegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | 15.03.2022 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) | am | 19./20.05.2022 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Teiländerung 9 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 28.01.2022 | § 3 (1) | von
bis | 30.05.2022
01.07.2022 |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 9 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 28.01.2022 | § 4 (1) | von
bis | 27.05.2022
01.07.2022 |
| 7. | Abwägungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | ____.____.2022 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | § 3 (2) | am | ____.____.2022 |
| 9. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung 9 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____.____.2022 | § 3 (2) | von
bis | ____.____.2022
____.____.2022 |
| 10. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 9 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____.____.2022 | § 4 (2) | von
bis | ____.____.2022
____.____.2022 |
| 11. | Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim | | am | ____.____.2022 |
| 12. | Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde | § 6 (1) | am | ____.____.2022 |
| 13. | Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung | § 6 (5) | am | ____.____.2022 |

Laupheim, den _____.____.2022

.....
Vorsitzender der VVG
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung 9 („Gesundheitszentrum“ in Mietingen) des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ergibt sich aus der Planzeichnung i. d. F. vom _____.____.2022. Der Geltungsbereich ist mittels schwarzer Blockbandierung umrandet.

Laupheim, den _____.____.2022

.....
Vorsitzender der VVG
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass die Teiländerung 9 des Flächennutzungsplans für die Fläche „Gesundheitszentrum“ in Mietingen, bestehend aus dem Textteil in der Fassung vom _____.____.2022 und der Planzeichnung in der Fassung vom _____.____.2022, dem Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim vom _____.____.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Laupheim, den _____.____.2022

.....
Vorsitzender der VVG
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

FNP-Teiländerung 9 „Gesundheitszentrum“

Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (wirksam seit 12.06.2006) für den Bereich:

- „Gesundheitszentrum“ in Mietingen / Sonderbaufläche

Der Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist seit Juni 2006 rechtswirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gesundheitszentrum" anstelle einer gewerblichen Baufläche. Die Teiländerung umfasst eine Fläche von rund 1,60 ha.

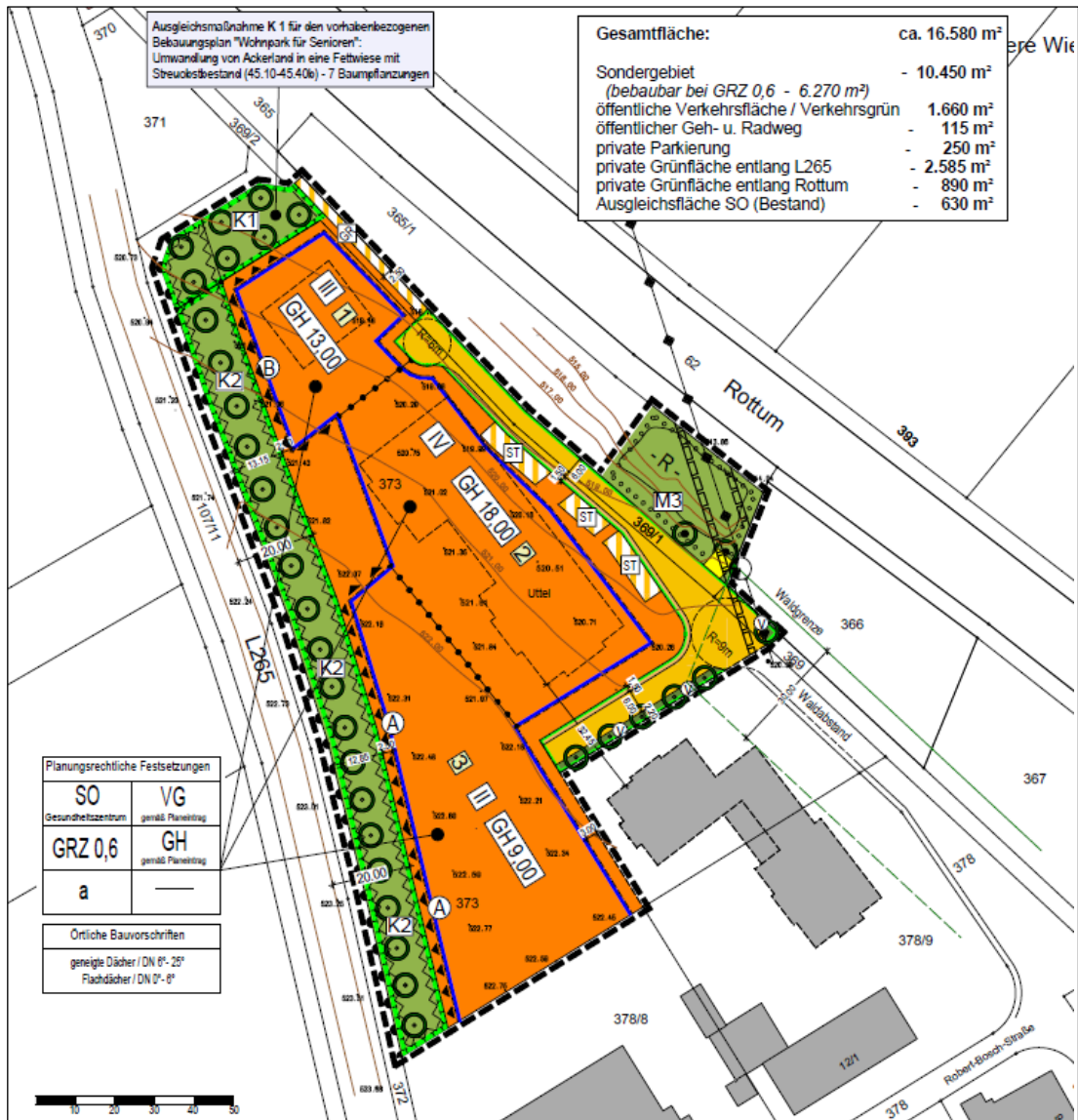
1.1 Anlass der Planung / Planungserfordernis

Die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum stellt insbesondere im ländlichen Raum eine große Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund plant ein privater Investor ein „Gesundheitszentrum“ in Mietingen. Im Süden der Vorhabenfläche befindet sich bereits das Sondergebiet „Wohnpark für Senioren“, welches durch die Erweiterung „Gesundheitszentrum“ sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Ziel des gesamten Vorhabens ist es, selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu gewährleisten und eine ausreichende Nahversorgung, insbesondere in gesundheitlicher Hinsicht, sicherzustellen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den rund 1,60 ha großen Bereich geplante gewerbliche Baufläche dar und soll daher in eine Sonderbaufläche geändert werden. Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet und das Vorhaben kann zeitnah umgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren „Gesundheitszentrum“ in Mietingen ist nahezu abgeschlossen, weshalb bereits eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Fläche stattgefunden hat. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren eingehend geprüft und haben Eingang in die Abwägung gefunden. Die städtebauliche Ordnung ist gewährleistet, da die Vorhabenfläche bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan 2015 vorgesehen war. Lediglich die Art der baulichen Nutzung muss nun an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

1.2 Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ in Mietingen



Entwurf des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 08.03.22 ohne Maßstab

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

Planzeichnung: Teiländerung 9 „Gesundheitszentrum“ Bestand i. d. F. vom 19.10.2022

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2015 wird die Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Überlagert wird die Fläche mit der Darstellung einer 20-kV-Hochspannungsleitung.

1.4 Geplante Darstellung in der Teiländerung (Neuplanung)

Planzeichnung: Teiländerung 9 „Gesundheitszentrum“ Änderung i. d. F. vom 19.10.2022

Der Teiländerungsbereich 9 sieht die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ vor. Die Darstellung der 20-kV-Hochspannungsleitung wird gestrichen.

1.5 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

1.5.1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss, Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösses und den Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.5.2 Denkmalschutz

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.6 Alternativenprüfung

Da der südlich gelegene „Wohnpark für Senioren“ sinnvoll weiterentwickelt werden soll und die Nutzungen teilweise voneinander abhängig sind, bleiben keine weiteren Alternativen für die Verortung des „Gesundheitszentrums“. Auf der westlichen Seite werden die Entwicklungsmöglichkeiten durch die L 265 und das in Umsetzung befindliche Gewerbegebiet „Kapellenäcker“ beschränkt. Im Osten befindet sich die Rottum, die die Entwicklungsmöglichkeiten ebenfalls einschränkt. Insofern bestehen keine weiteren Alternativen.

1.7 Planungsrechtliche Vorgaben

1.7.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Gemeinde Mietingen (Mittelbereich Laupheim) im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Teiländerung:

- 1.2 G In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

- 2.4.1.2 G Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendige Infrastruktur ist zu erhalten oder auszubauen. Eine bedarfsgerechte Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist auch bei schwächerer Auslastung anzustreben.

- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 3.1.6 Z Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.1.10 G Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.
- 3.2.1 G Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.
- 3.2.2 G Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

1.7.2 Regionalplan Donau-Iller (Entwurf zur Anhörung vom 23.07.2019)

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Mietingen der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das

Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Mietingen sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem Teiländerungsverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes bezogen wird. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die bei der Teiländerung beachtet werden:

- A II G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.
- B I 5 G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die gefahrlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass die Hochwassergefahr nicht verschärft wird.
- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- B III 1 G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- B III 1 Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III 1 Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

1.8 Umweltbelange

Siehe Anlage 1: Umweltbericht und artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 20.07.2021

Siehe Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ der Gemeinde Mietingen i. d. F. vom 11.12.2020

1.8.1 Umweltbericht

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Rahmen des geplanten Gesundheitszentrums in Mietingen **erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen insgesamt nicht zu befürchten** sind.

Im Zuge der Inanspruchnahme von **Boden** ist insgesamt von erheblichen Auswirkungen auszugehen (weitgehender Verlust der Bodenfunktionen mittleren Erfüllungsgrades). Hiervon betroffen sind in erster Linie Lehmböden. Durch einen sachgemäßen Umgang mit dem Boden und einer weitestgehenden Wiedereinbringung vor Ort, ergibt sich jedoch die Möglichkeit diesen Eingriff in seiner Schwere so zu relativieren, dass in der Bilanz von einer „Erheblichkeit“ nicht ausgegangen werden muss.

Auch für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** sind nach vorliegender Datenlage erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet außerhalb des genehmigten Geltungsbereichs um Ackerflächen handelt. Von Interesse ist hingegen die östlich anschließende Erosionskante (v. a. Nitrophytische Saumvegetation) und der Rottum, als Nahrungshabitat des Bibers.

Verbleibende Eingriffsfolgen insbesondere für die besonders betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden müssen im Zuge von internen (Pflanzung von Streuobst) und externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass in der Bilanz mit erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen insgesamt nicht gerechnet werden muss.

Für die **übrigen betroffenen Schutzgüter** muss, unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen, mit wesentlichen und nachhaltigen Auswirkungen nicht gerechnet werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter **ein Kompensationsdefizit von -73.524 Ökopunkten**. Das Defizit muss extern ausgeglichen werden. Dieser Betrag wird einem Maßnahmenkomplex (Az: 426.02.022 „Entwicklung von artenreichem Grünland zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Blauling“) auf Gemarkung Obersulmetingen abgebucht (Flächenagentur Baden-Württemberg).

1.8.2 Immissionen

Die Gemeinde Mietingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Gesundheitszentrum" am nördlichen Ortsrand zwischen Laupheimer Straße (L 265) und Rottum.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der westlich verlaufenden Landesstraße L 265 ein, auf der täglich etwa 5.300 Fahrzeuge verkehren. Die Höhe der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs im Plangebiet wurde prognostiziert und beurteilt.

Tags wird der Orientierungswert in den unteren Geschossen im Wesentlichen eingehalten, in den oberen Geschossen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Da der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird, ist eine Abwägung möglich. Schutzbedürftige Räume können dann durch Schallschutzfenster geschützt werden.

Hingegen ist die Situation für straßennahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) kritisch, da sie vor allem bei Ausrichtung zur Straße nicht effektiv geschützt werden können. Hier endet der Abwägungsspielraum bei 62 dB(A). Daher wurden Außenwohnbereiche an der Südwestfassade von Haus 1 ausgeschlossen.

Nachts wird der Orientierungswert in den unteren Geschossen im Baufeld 2 im Wesentlichen eingehalten, im Baufeld 1 und 3 allerdings um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Baufeld 3 beträgt die Überschreitung auch in den oberen Geschossen höchstens 3 dB(A).

Aufgrund der hohen Überschreitungen im Baufeld 1 sind dort offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen an der Südwestfassade ausgeschlossen. Stattdessen kann die Belüftung über die Nordwest- oder Südostfassaden erfolgen.
















































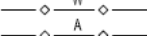


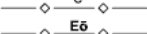





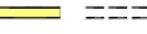



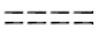


































Im Baufeld 2 sind die Überschreitungen nur geringfügig. Da der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird, ist eine Abwägung möglich. Schutzbedürftige Räume können dann durch Schallschutzfenster geschützt werden.

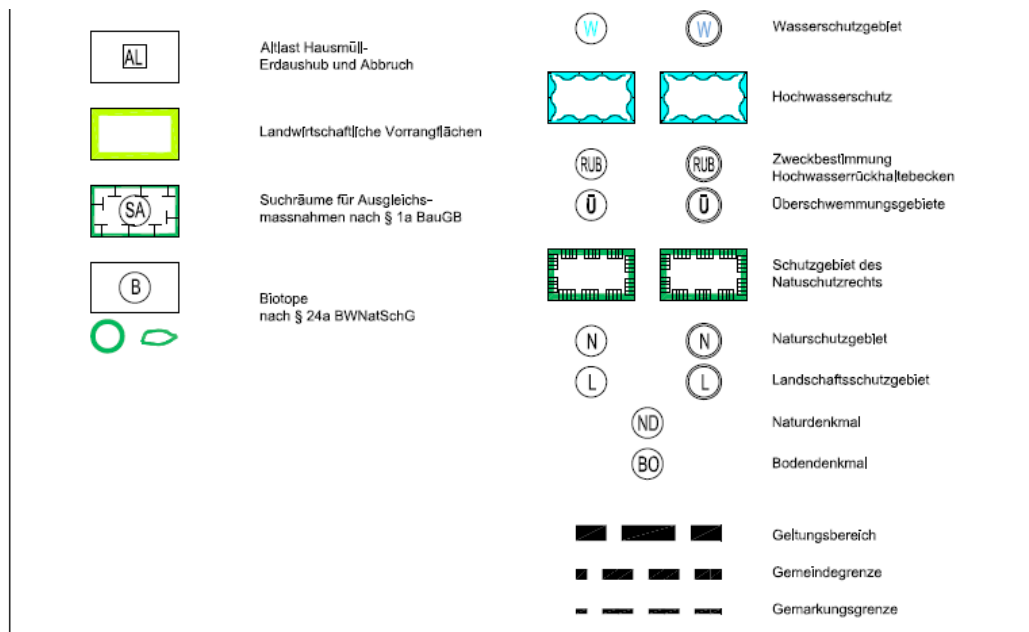
Im Baufeld 3 ist eine Grundrissorientierung aller schutzbedürftigen Räume zumindest bei langen Gebäuden bzw. Mehrfamilienhäusern praktisch nicht möglich. Bei Haus 3 wurden daher Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Im nördlichen Teil des Baufelds ist dies durch den Straßenverkehrslärm begründet, im südlichen Teil könnte dies auch der Konfliktvermeidung gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet und der nahe gelegenen Gaststätte mit Biergarten dienen. Nutzungen, die nur tags erfolgen, sind nicht betroffen (z. B. Tagespflege, Arztpraxen, Reha, Spa).

Ferner wurde nachgewiesen, dass die Festsetzung einer bestimmten Bebauungsreihenfolge nicht erforderlich ist.

Schließlich wurde noch gezeigt, dass ein Lärmschutzwall entlang der L 265 mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 220 m den Lärm nur im EG nennenswert mindern kann. Im 1. OG ist die Lärminderung gering, ab dem 2. OG und darüber tritt keine Lärminderung auf.

1.9 Legende zum Flächennutzungsplan

LEGENDE		Bestand	Planung		Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen				Bauliche Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
		Besondere Wohngebiete				Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Gemischte Bauflächen				Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Gewerbliche Bauflächen				Öffentliche Verwaltungen	
		Dorfgebiet				Schule	
		Sondergebiet				Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	
		Flächen für Versorgungsanlagen				Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Elektrizität				Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Wasser				Feuerwehr	
		Abwasser				Kulturdenkmal	
		Regenrückhaltebecken				Grünflächen	
		Elektrische Hochspannungsleitung				Parkanlage	
		Wasserhauptleitung				Dauerkleingärten	
		Abwasserhauptleitung				Sportplatz	
		Gashauptleitung				Spielplatz	
		Erdölpeilne				Badeplatz, Freibad	
		Verkehrsflächen				Friedhof	
		Örtlicher- und überörtlicher Hauptverkehr				Gartenbaubetrieb	
		Bahnanlagen				Festplatz	
		Bahnanlagen geplant z.B. Südkurve				Gartenhausgebiet	
		Flächen für Luftverkehr Modelllandeplatz				Ruhender Verkehr	
		Flächen für Aufschüttungen				Aussiedler Standort oder Gruppe	
		Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen				Flächen für die Forstwirtschaft	
		Rekultivierungsflächen				Flächen für die Landwirtschaft	
		Kiesabbau				Wasserflächen	
						Fischteich	
						Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
						Zweckbestimmung Grund- u. Quellwassergewinnung	



1.10 Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht und artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ mit örtlichen Bauvorschriften in Mietingen i. d. F. vom 20.07.2021
- Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ der Gemeinde Mietingen i. d. F. vom 11.12.2020