



BEBAUUNGSPLAN

„Beim Kinderhaus IV“

BEGRÜNDUNG

Entwurfsbeschluss

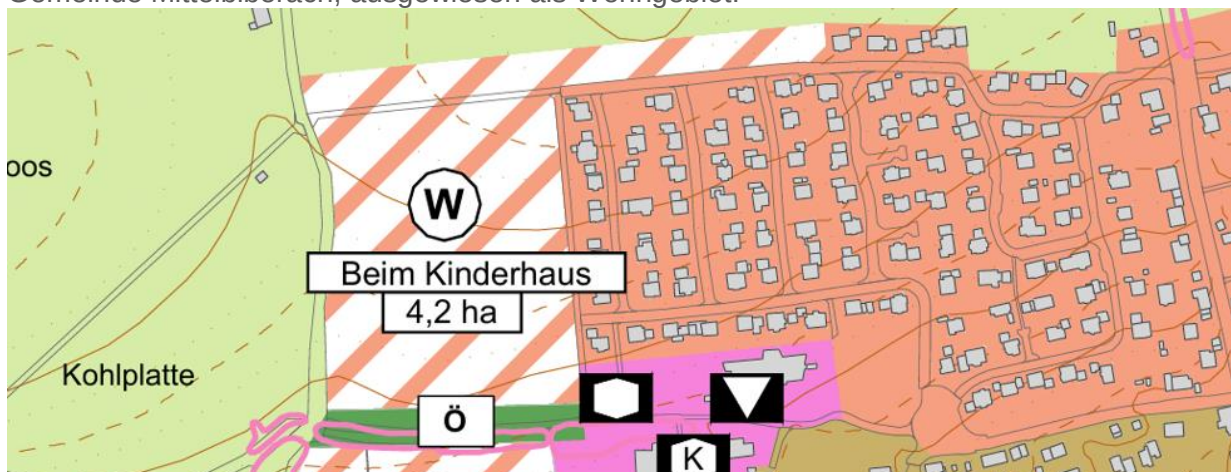
Planstand : 13.07.2026

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mittelbiberach; ausgewiesen als Wohngebiet.



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung - Abgrenzung

Für Mittelhäusern ist der Bedarf an Wohngebietsflächen permanent vorhanden.

Im, von der Gemeinde 2024 erschlossenen Wohngebiet „Schubertweg-Ost“, sind alle Bauplätze verkauft / reserviert und somit hat die Gemeinde derzeit in der Ortslage Mittelbiberach keine öffentlichen, freien Bauplätze zur Weiterentwicklung.

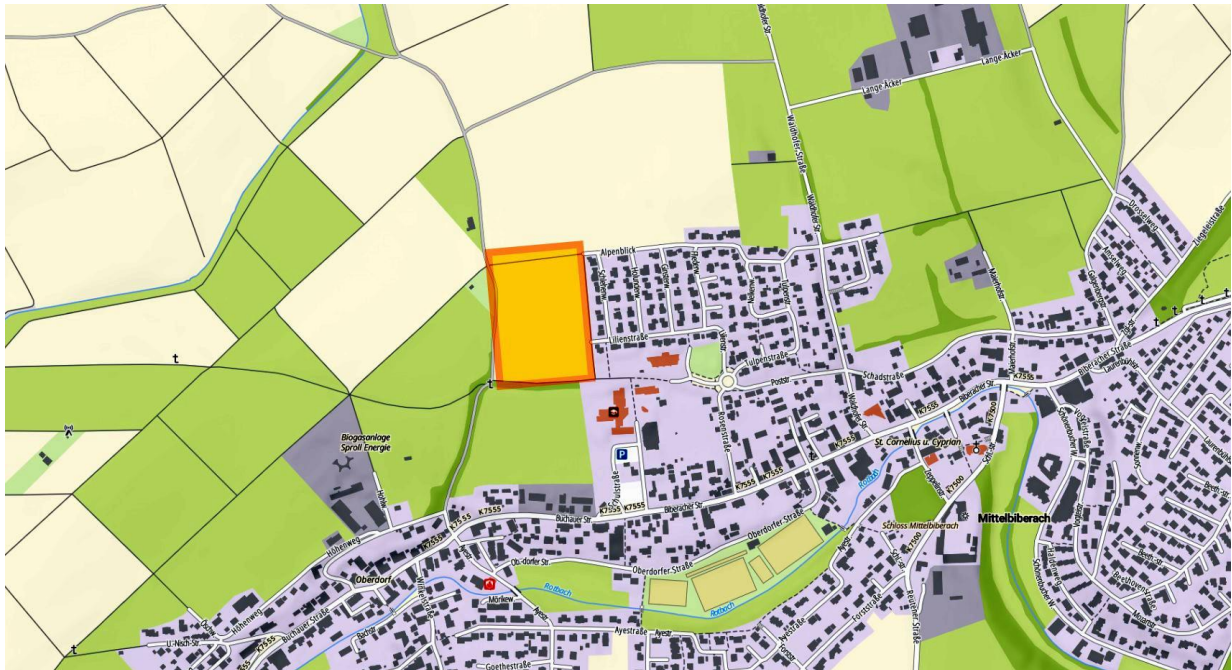
Über den Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung und Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten.



Die Im Flächennutzungsplan enthaltene Parzellentiefe, nördlich der Straße „Alpenblick“, ist, bis auf den westlichen Bereich (Parzelle 193) im abgegrenzten Geltungsbereich enthalten

1.3 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,68 ha.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung von Mittelbiberach, im Bereich der Lilienstraße und des Alpenblicke, an die bestehenden Baugebiete „Beim Kinderhaus II und III“ nach Westen an.

- Nördlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
- In Richtung Westen endet der Geltungsbereich am Hohlweg (der Weg ist außerhalb des Geltungsbereiches).
- Südlich grenzt der Geltungsbereich, mit dem innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wirtschaftsweges, an die nach Süden vorhandenen Biotopflächen an.
- Im Osten ist ein direkter Anschluss an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Beim Kinderhaus II und III“ vorhanden.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.



Foto Planfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Bereich Anschluss an die bestehende Bebauung im Osten)



Foto Planfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung

Topographisch fällt das Plangebiet von Nord-Ost nach Süden / Südwesten ab. Im Nord-Osten liegt der höchste Punkt bei ca. 594,50 müNN, im Süden bei ca. 583,50 müNN.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

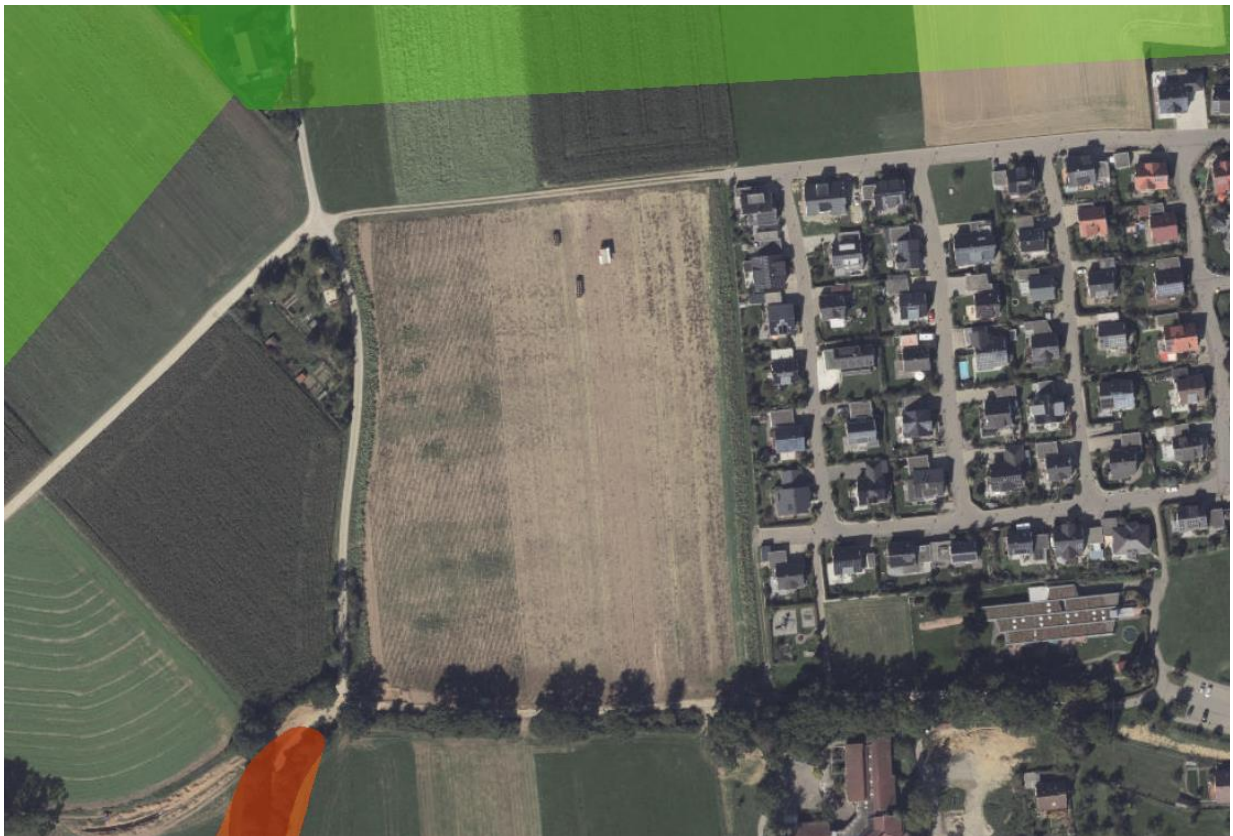
Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen:

- Konzeption für die Regenwasserretention / Regenwasserversickerung für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Umsetzung als reines Trennsystem.
- Die geplante Baugebietsfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Wolfental (WSG-Nr. 426039, festgesetzt 30.04.2015).
- Berücksichtigung des Hohlweges als landwirtschaftliche Hauptverbindung aus der Ortslage nach Norden und Westen.
- Sicherstellung der Hochwassersicherheit für das Plangebiet bei Starkniederschlagsereignissen.
- Für das Plangebiet wurde die Kampfmittelfreiheit beim RP Stuttgart angefragt. Nach den Luftbildauswertungen sind keine weiteren Maßnahmen für das Plangebiet erforderlich.
- Einhaltung von Biotopabständen zu den südlich angrenzenden Biotopflächen.

- Gegebenenfalls Berücksichtigung von erforderlichen Abstandsflächen zur westlich gelegenen Biogasanlage.



Außerhalb des Planbereiches kartierte Biotope (LUBW)



Kartierte Trockenstandorte und Suchräume für Biotopverbundflächen (LUBW)

1.5 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich überwiegend an der Umgebungsbebauung und am zuletzt von der Gemeinde Mittelbiberach umgesetzten Baugebiet „Schubertweg-Ost“.

Grundsätzlich soll im geplanten Wohngebiet die Bebauung für Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Auf mehreren Parzellen sind nur Doppelhäuser, auf anderen Parzellen Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Gegenüber den bisher in Mittelbiberach zugelassenen Dachformen sind nun Flachdächer mit einer entsprechend höheren Traufhöhe zugelassen.

4 Parzellen (37-40) sind außerdem für eine verdichtete Bauweise für komplexere Bebauung geplant. Vor allem mit der Möglichkeit der verdichteten Bauweise auf den südlichen Parzellen, möchte die Gemeinde ein breites Spektrum für spätere Mieter oder Eigentümer schaffen.

Die Randbedingungen für die Einfamilien- und Doppelhäuser sind mit einer Gebäudehöhe mit 8,5 m und einer Traufhöhe mit 6,2 m und einer Zulässigkeit von Sattel- oder Walmdach sowie einer Ausführung mit Flachdach, sehr frei und ermöglichen eine Umsetzung von zwei Vollgeschossen ohne Dachschrägen bzw. bei Flachdachausführung mit einer zulässigen Gebäudehöhe mit 6,8 m. Die zulässige Dachneigung zwischen 20° und 38° lässt sehr viele Möglichkeiten einer architektonischen Vielfalt in der Bauweise zu.

Der südliche Bereich für die verdichtete Bauweise wurde von der Gemeinde aufgrund der Flächenzuschnitte und den topografischen Gegebenheiten gewählt. Die Parzellen sind so groß gewählt, dass hier Tiefgaragen hergestellt werden können. Die südlich angrenzenden Retentionsbecken und Grünbereiche bieten einen ausreichend großen Abstand zu den Biotopflächen. Auf den Parzellen mit Geschosswohnungsbau können (auf den 3 westlichen) 3-geschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe mit max. 12,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m, ohne Vorgaben zur Dachform, geplant werden. Um einen harmonischen Übergang von der Bestandsbebauung (Kinderhaus II und III) nach Westen zu erreichen, ist auf der östlichen Parzelle (Parzelle 40 / WA4) ist die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m begrenzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

Bei den Parzellen 30-36 sind, um auch hier einen harmonischeren Übergang von der Bestandsbebauung nach Westen gewährleisten zu können, die maximalen Gebäudehöhen mit 8,25 m festgesetzt.

Wenn Flachdächer ausgeführt werden, ist für die Bereiche WA3 und WA4 die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe anzusehen.

Für die Ausführung von Dachgauben sowie sonstiger baurechtlich relevanten Detailpunkte sind nur untergeordnete Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan enthalten.

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist für das Gesamtgebiet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mittelbiberach (Satzungsbeschluss vom 10.07.2023) maßgebend.

Für alle Parzellen ist eine EFH-Höhe (mit entsprechendem Abweichungsspielraum nach oben und unten) zugelassen.

Alle Gebäude können, ohne Vorgabe einer Firstrichtung, geplant werden.

Für die unbebauten Flächen sind Niveauangleichungen, mit Bezug auf die Erschließungsstraße, vorgegeben.

Um die Parzellen ebener herstellen zu können, sind zur Überbrückung von Höhensprüngen zu Nachbarparzellen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Auf allen Parzellen ist jeweils ein Baum als Pflanzgebot vorgesehen. Bei den Parzellen 37-40 sind pro Parzelle je mind. drei Bäume zu pflanzen.

Im Süden wird der bestehende Wirtschaftsweg nicht verändert und bleibt als unbefestigter Weg vorhanden. Zwischen den Parzellen 37-40 und dem Wirtschaftsweg ist ein ca. 20 m breiter Grünbereich vorgesehen. Innerhalb diesem Bereich werden die für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser erforderliche Mulden / Becken hergestellt.

Auf der Westseite schließt der Hohlweg, als landwirtschaftlicher Hauptweg an den Geltungsbereich an. Um die Bebauung vom landwirtschaftlichen Weg zu trennen, ist im Bebauungsplan an der Westseite des Geltungsbereiches, auf allen Parzellen, ein Pflanzgebot mit einer 3 m breiten Feldhecke inkl. Überfahrtsverbot enthalten.

Der Umweltbericht (Umweltbericht mit Eingriffsregelung „Tanja Irg, Umweltkonzept“ vom 13.07.2026) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über 2 bestehende Straßenanschlüsse. Es sind ein Anschluss an den „Alpenblick“ im Nord-Osten und ein Anschluss an die „Lilienstraße“ im Süd-Osten geplant.

In den Verlängerungen der Lilienstraße und des Alpenblickes ist jeweils zur Verkehrsberuhigung eine Pflanzinsel mit Baumstandort geplant.

Ein Straßenanschluss an den Hohlweg ist aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung des Weges nicht vorgesehen. Eine Verbreiterung des Hohlweges wird aufgrund der Struktur (Tobel im Einschnitt) und der bestehenden naturschutzrechtlichen Kartierungen nicht weiterverfolgt.

Ein Anschluss nach Süden, in Richtung Buchauer Straße, ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse derzeit von der Gemeinde aus nicht umsetzbar.

Wenn mittelfristig / langfristig das im FNP enthaltene Gebiet „Zwischen den Dörfern“ zur Umsetzung kommt, wird ein 3ter Anschluss des Baugebietes „Beim Kinderhaus IV“ hergestellt. Die planerischen Voraussetzungen für diesen Anschluss nach Süden, über ein Teilstück des Hohlweges, sind bereits im Plan berücksichtigt. Eine Verkehrsführung über den Hohlweg ist auch später nicht vorgesehen. Der Hohlweg sollte dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten werden.



Foto bestehender Anschlussbereich an den „Alpenblick“

Geplant ist, alle Straßen mit einer Bruttobreite von 5,50 m plus 1,60 m Gehweg umzusetzen. Der Gehweg wird mit seinem Quergefälle zur Straße geplant, sodass ein eventuell auftretender Regenwasserabfluss bei Starkniederschlag eine entsprechende Sicherheit für die neu geplante Bebauung bietet.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse liegt die geplante Erschließungsstraße teilweise im Dammbereich. Die erforderlichen Böschungen, außerhalb des Straßenkörpers, werden im Zuge der Straßenherstellung geschüttet und sind von den neuen Grundstückseigentümern zu dulden. Im Zuge der Bebauung der einzelnen Parzellen gehen diese Böschungen dann in die neuen Niveaus über.

Hauskontrollschächte (Schmutzwasser und Regenwasser) werden zwischen der Straßenkante und dem Baufenster geplant.

Entwässerungssystem

Als Entwässerungssystem ist ein Trennsystem mit getrennter Ableitung von Regen- und Schmutzwasser geplant.

Schmutzwasserkanalisation

Das gesamte Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in Richtung Osten, in die bestehende Schmutzwasserkanalisation der angrenzenden Baugebiete eingeleitet.

Geplant ist, dass eine Entwässerung von Untergeschossen im freien Gefälle möglich ist. Ausnahmen hierzu stellen die Tiefgaragen dar. Für diese kann vermutlich kein freier Abfluss gewährleistet werden. Sollte die Anpassung der EFH im zulässigen Bereich nach unten erfolgen, kann eine Freispiegelentwässerung des UG nicht garantiert werden.

Von der Lilienstraße führen die Kanäle weiter in die Biberacher Straße und gehen in ein Mischsystem über. Die Schmutzwasserableitung erfolgt dann weiter über ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk von Mittelbiberach über das Gewerbegebiet Lehmgrube nach Biberach und schließlich zur Verbandskläranlage des AZV-Riß in Warthausen.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Um die Baugrundverhältnisse beurteilen zu können, wurde die Firma Baugrund Süd mit entsprechenden Erkundungen beauftragt. Untersuchungsergebnisse (hier vor allem zur Versickerungsfähigkeit) liegen derzeit noch nicht vor.

Geplant sind für die Retention, Reinigung und Versickerung von Oberflächenwasser, 2 große Retentions-/Versickerungsbecken.

Geplant ist, die Retentions-/Versickerungsbecken mit 30 cm belebter Bodenschicht und, falls erforderlich, darunterliegendem Drainagesystem zur gesicherten Ableitung des gereinigten Regenwassers herzustellen. Ein Drosselablauf und Überlauf der Becken erfolgt in das offene Grabensystem im Hohlweg.



Foto offener Graben im Hohlweg mit derzeitigem Einlauf in den Mischwasserkanal

Über den offenen Graben im Hohlweg gelangt Oberflächenwasser aus den angrenzenden Außengebieten. Außerdem ist ein Notüberlauf des Regenwassersystems aus den Baugebieten „Beim Kinderhaus II+III“ vorhanden.

Derzeit endet der offene Graben, vor der Buchauer Straße in einem Einlaufbauwerk, welches in dem Mischwasserkanal der Gemeinde mündet.

Geplant ist, im Zuge der Erschließungsarbeiten, einen direkten Anschluss des offenen Grabens an den Rotbach herzustellen. Hierzu sind im Hohlweg und in der Ayestraße diverse Umschlussarbeiten erforderlich.

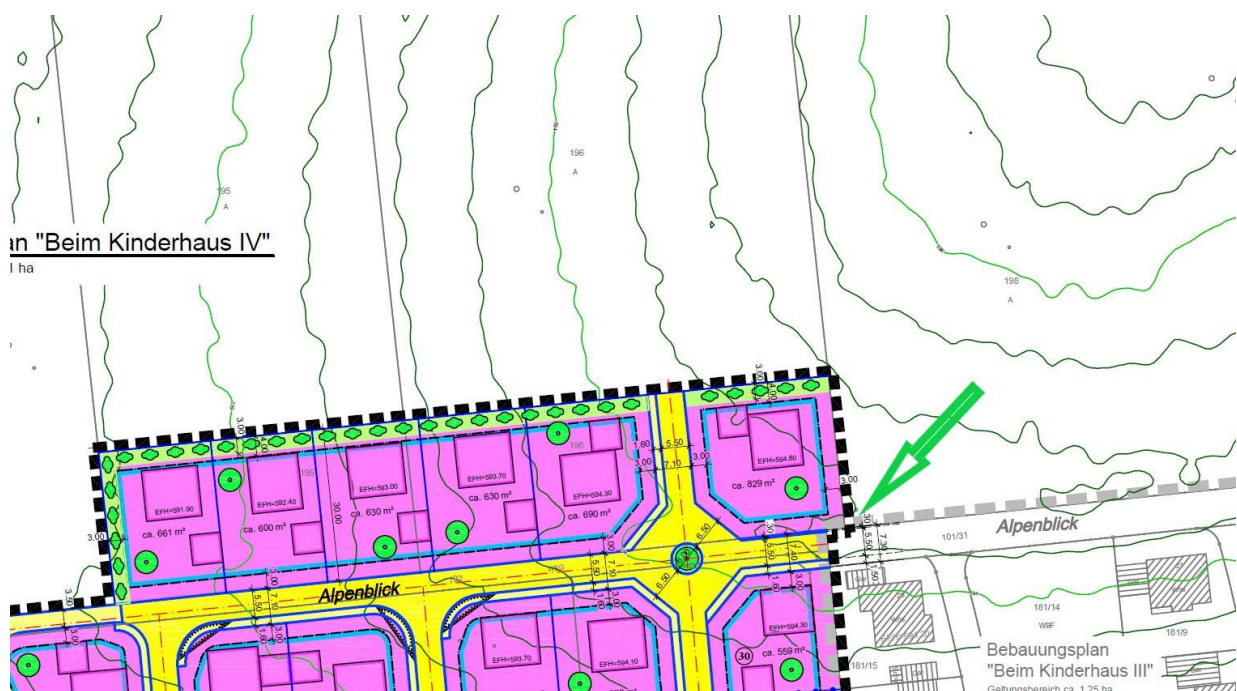
Bei Starkniederschlag fließen dem Hohlweg teilweise sehr große Wassermengen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu. Diese führen immer wieder zu Überstauungen an den nachfolgenden Kanalsystemen. Über die geplanten Retentionsbecken für das Baugebiet „Beim Kinderhaus IV“ wird der Abfluss aus dieser Fläche deutlich vergleichmäßigt. Die großen Abflüsse aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch weiterhin zu Problemen im Hohlweg führen können.



Foto Hohlweg bei Starkniederschlagsereignis

Zusätzlich zur Regenwasserretention im zentralen Retentions-/Versickerungsbecken sind auf allen Parzellen Zisternen mit Retentionsraum herzustellen. Der Retentionsraum kann mit 0,5 l/s in den Regenwasserkanal abgewirtschaftet werden. Pro Parzelle ist je eine Zisterne mit einem Mindestvolumen mit ca. 5 m³ herzustellen. Empfohlen wird, den Speicheranteil der nicht als Retentionsraum genutzt wird, zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.

Nördlich des Geltungsbereiches schließt die landwirtschaftliche Nutzfläche an, die sich als Außengebiet, westlich des Plangebietes topografisch auf die Straße „Alpenblick“ neigt. Entlang der Straße „Alpenblick“ ist eine Rinne, zur Aufnahme von Oberflächenwasser vorhanden. Diese wird bis zum neuen Kreuzungspunkt weitergeführt. Über eine entsprechende Anordnung neuer Einlaufschächte, wird eventuell zufließendes Oberflächenwasser aus der landwirtschaftlichen Fläche aufgenommen und über den Regenwasserkanal den Retentions-/Versickerungsbecken zugeleitet. Für die Außengebietsfläche sind aufgrund der minimalen Größe (< 0,5 ha und sehr flach) keine Maßnahmen zur getrennten Ableitung geplant. Für die Parzelle 46 sind hier auch keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Starkniederschlag angedacht. Die Parzellen 41-45 sind, aufgrund der topografischen Verhältnisse (Gelände neigt sich nicht zu den Parzellen) nicht gefährdet.



Plangebiet skizzierten Punkt für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus den landwirtschaftlichen Flächen

Im Bebauungsplan werden, um den Oberflächenwasserabfluss möglichst zu minimieren, Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Lilienstraße und den Alpenblick an die öffentlichen Wasserversorgungssysteme angeschlossen.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Für die Parzellen 37-40 wird vom LRA eine Wasserlieferung im Löschwasserfall von 1600 l/min. gefordert. Diese Liefermenge kann vermutlich nicht komplett über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Nachweis der Feuerlöschsicherheit ist dann für diesen Bereiche über ein Brandschutzkonzept zu erbringen.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

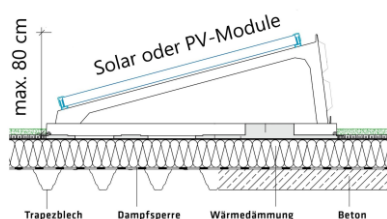
Die sonstigen Medienversorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung, zu gegebenem Zeitpunkt, mit über die weitere Erschließungsplanung eingebunden.

1.7 Umweltbericht / ökologischer Ausgleich / Artenschutz

Der Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag und Ökobilanz wird von Frau Irg (umweltkonzept) erstellt.

1.8 Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Beim Gebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise. Zulässig sind im Bereich WA1, zwei, im Bereich WA3 drei Vollgeschosse. Auf den Parzellen des Bereiches WA2 sind auch Doppelhäuser zugelassen.



Systemskizze für Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten, in Form von aufgeständerten Solar- oder PV-Modulen, dürfen Dächer eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Bei einer maximalen Gebäudehöhe mit 12,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 9 m sind in Kombination mit den festgesetzten Dachformen sehr vielseitige Bauwerke denkbar. Damit kann im Bereich WA3 über die Festsetzungen entsprechend viel Wohnraum in verdichteter Bauweise zur Verfügung gestellt werden.

Bei zulässiger Aufführung von Flachdächern gilt die maximale Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Die Stellplätze bemessen sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mittelbiberach.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Plan vorgegeben. Sie orientieren sich, neben den geplanten Straßenbereichen, auch am Bestandsgelände. Grundsätzlich sind die Gebäudehöhen leicht über den neuen Straßenhöhen geplant, um eine Hochwassersicherheit bei Starkniederschlagsereignissen gewährleisten zu können.

Mittelbiberach, 13.07.2026

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Mittelbiberach,

.....
(Bürgermeister Florian Hänle)