

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KLAUSENBERG II"

IN LAUPHEIM-BAUSTETTEN

1. Planungsanlaß

Für den Bereich "Klausenberg" bestehen schon seit längerem Überlegungen einer Erweiterung des bestehenden Baugebietes nach Osten. Infolgedessen wurde auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, die Planung jedoch wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse zunächst nicht weiterverfolgt. Der Eigentümer von Flst. Nr. 658 beantragte am 15.03.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für sein Grundstück. Besagtes Grundstück sollte im Rahmen der Planung in drei Bauplätze aufgeteilt werden.

2. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlaß vom 26.07.1991 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Somit entspricht die Planung den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim befindet sich noch im Entwurf. Laut dessen Aussage gehört der Planbereich der geologischen Formation "Iller-Riß-Platte" - "Laupheimer Terrassen" an, mit vorwiegend mittlerer bis geringer Eignung für den Ackerbau. Weitere Aussagen über das Plangebiet finden sich nicht.

3. Verfahren

Der Gemeinderat hatte am 09.06.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klausenberg II" beschlossen. Am 22.05.1995 wurde der Aufstellungsbeschluß für einen Teilbereich neu gefaßt. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die Bürgerbeteiligung fand am 28.06.1995 statt. Aufgrund ihres Ergebnisses beschloß der Gemeinderat am 15.07.1996 die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.09.1996 bis 23.10.1996 statt.

4. Bestand

4.1 Lage / Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen Baustettens, südlich der Bühler Staige, die als Gemeindeverbindungsstraße weiter nach Westen führt. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt deutlich nach Südwesten ab, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 8 m. Im Südosten, außerhalb des Geltungsbereiches, besteht ein bis über ca. 10 m hoher Geländesprung, der durch vormaligen Kiesabbau entstanden ist.

4.2 Bestehende Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten von Baugebieten umgeben und befindet sich daher eigentlich noch im Innenbereich:

Nördlich der Bühler Staige liegt, durch eine Böschung abgegrenzt, das Wohngebiet "Häldelesberg". Südwestlich bzw. südlich grenzt das Baugebiet "Klausenberg" an. Die umliegenden Wohngebiete bestehen aus freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach. Nordöstlich grenzt der unbebaute Außenbereich an. Das Plangebiet dient, soweit es nicht brach liegt, bisher als Grünland.

4.3 Landschaft / Vegetation

Eine markante Abgrenzung zum Baugebiet "Häldelesberg" bildet der hohe Baumbestand an der Böschung nördlich der Bühler Staige. Der sich nordöstlich anschließende Außenbereich besteht aus einer weitgehend ausgeräumten Feldflur. Eine der wenigen prägenden Gehölzbestände ist eine Reihe von Ostbäumen im unmittelbaren Anschluß an das Wohngebiet. Im südöstlichen Anschluß an das Plangebiet hat sich ein kleiner Gehölzbestand ausgebildet, der seine Fortsetzung über die sich anschließende Böschung nach Süden findet.

4.4 Altlasten

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wurde in den Jahren 1973/74 mit Müll, schwerpunktmäßig mit bauschuttähnlichen Stoffen aufgefüllt. Deswegen wurde vom Amt für Wasserwirtschaft eine historische Erkundung vorgesehen. Für den nicht von Altablagerungen betroffenen Teil bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer Bebauung.

5. Planinhalt

5.1 Bebauung

Wegen der vorhandenen Altlasten ist nur eine Bebauung entlang der Bühler Staige möglich. Die vorhandene Baustruktur an der Bühler Staige, insbesondere die Giebelständigkeit, wird aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Geschosßzahl und der Höhenlage berücksichtigen dabei die relativ starke Geländeneigung. Um eine zeitgemäßere Interpretation der vorhandenen Baustruktur zu ermöglichen, sind neben dem Satteldach auch einige andere Dachformen zugelassen.

5.2 Verkehr

Im Hinblick auf ihre künftige Erschließungsfunktion - nicht nur in Bezug auf das aktuelle Plangebiet - muß die Bühler Staige ausgebaut werden. Statt der jetzigen 3 m Ausbaubreite ist eine Breite von 5,50 m zuzüglich Parkstreifen mit Bäumen und einseitigem Gehweg als Tempo-30-Zone vorgesehen. Im weiteren Ausbau nach Nordosten wären auch Fahrbahnverswenkungen denkbar.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz / Begrünung

Folgende Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Bebauung einer Fläche von ca. 2 200 m² mit drei freistehenden Einfamilienhäusern.
Geschätzte Flächeninanspruchnahme für Hauptgebäude, Garagen, Terrassen, Wege und Zufahrten: ca. 700 - 900 m².
- Beanspruchung einer Fläche von ca. 400 m² für den Ausbau der Bühler Staige.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs:

- Die öffentlichen Stellplätze werden mit Rasenpflaster mit dazwischenliegenden Pflanzinseln angelegt.
- Grundstücksfahrten und Wege sind nur mit wassergebundener Fläche zulässig.
- Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser ist - gegebenenfalls über eine zwischengeschaltete Zisterne - zu verrieseln.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten im Bebauungsplan
- Ausweisung einer ca. 1 100 m² großen Ausgleichsfläche zur Weiterentwicklung des angrenzenden Gehölzbestandes.

Da im übrigen die Umwandlung des intensiv genutzten Grünlandes in Gärten keinen oder allenfalls nur einen geringen Eingriff darstellt, ist dem § 8a BNatSchG ausreichend Rechnung getragen.

5.4 Geologie

Durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Abgrabungen (Böschung) und Altablagerungen ist der Bodenaufbau in Teilbereichen stark antropogen überformt. Aus diesem Grund ist der Untergrund auf den Baugrundstücken vor Baubeginn durch einen Geologen zu untersuchen.

6. Flächenangaben

Bruttofläche	0,42	ha = 100,00 %
Nettobaufläche	0,22	ha = 52,38 %
Private Grünfläche	0,11	ha = 26,19 %
Öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	0,09	ha = 21,43 %

Laupheim, den 02.12.1996

F i s c h e r

Erster Beigeordneter