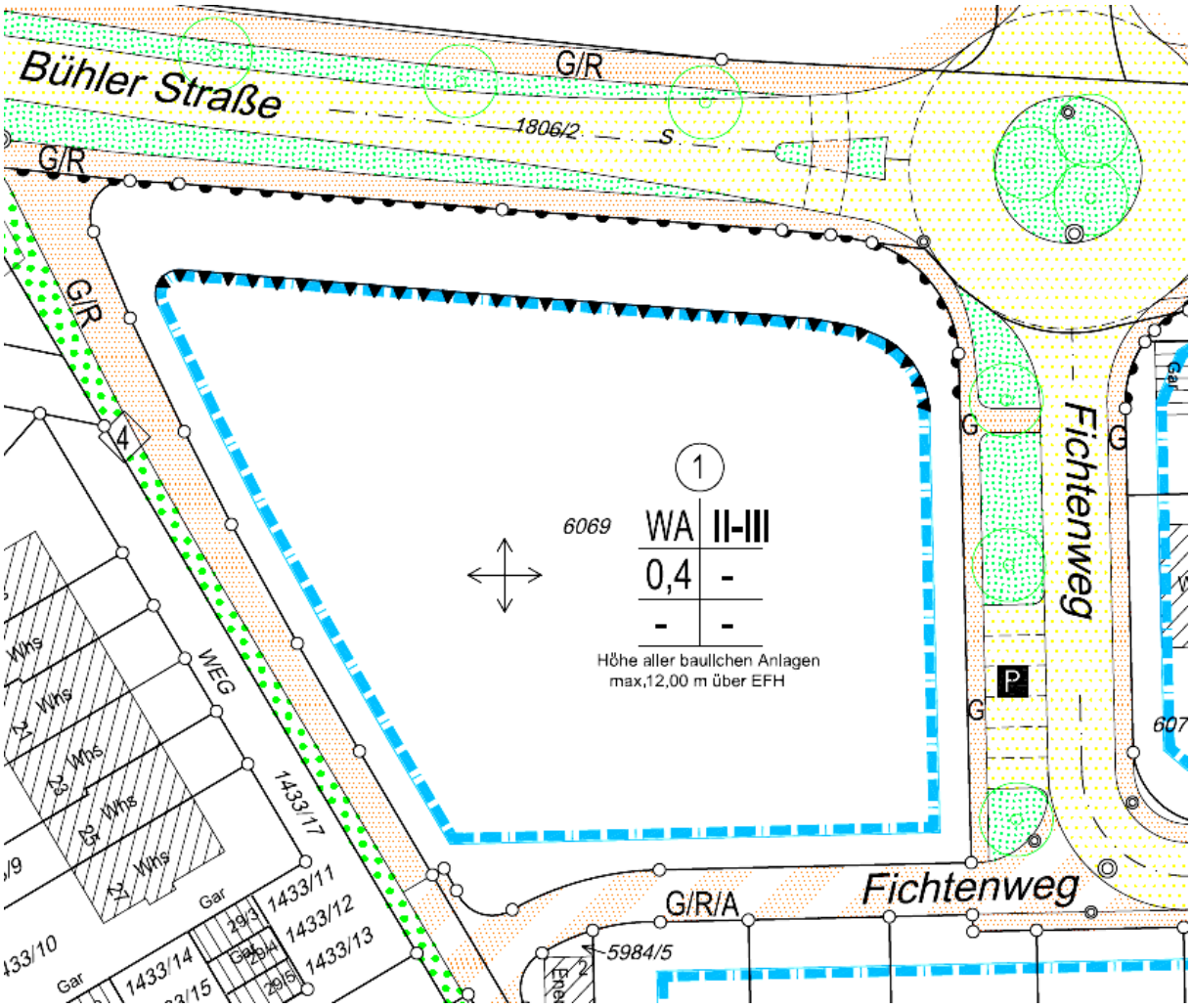
Bebauungsplan

„Schlatt I Änderung 3“

Begründung

Stand: 25.05.2016/ 14.06.2016



Inhalt

1.0 Anlass der Planung 3

2.0 Bestand 3

2.1 Lage und Abgrenzung 3

2.2 Topografie 3

2.3 Verkehr 4

3.0 Planungsrecht 4

3.1 Flächennutzungsplan 4

3.2 Bestehende Planung 4

4.0 Planung 4

4.1 Plankonzept 4

4.2 Immissionen 5

5.0 Natur und Umwelt 5

1.0 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Schlatt I, Änderung 2“ sieht für eine Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs bisher eine Kindertagesstätte vor. Diese wurde jedoch an anderer Stelle verortet, sodass die Fläche nun neu überplant und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Vorgesehen ist, unter anderem angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum, eine künftige Bebauung des Areals mit Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Für die geplante Nutzungsänderung ist eine Anpassung des Bebauungsplans im Bereich von FlNr. 6069, Gemarkung Laupheim, notwendig.

2.0 Bestand

Der bisher geltende Bebauungsplan „Schlatt I Änderung 2“ wird lediglich für eine Fläche, die im Nordwesten des Geltungsbereichs liegt (rot gekennzeichneter Bereich), überarbeitet.

Auf der Fläche war bisher die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen. Da dieser bereits an anderer Stelle realisiert wurde, ist eine neue Nutzungsausweisung sinnvoll.

Die Fläche liegt derzeit brach und wird temporär von Anwohnern als Stellplatz für private PKW genutzt.

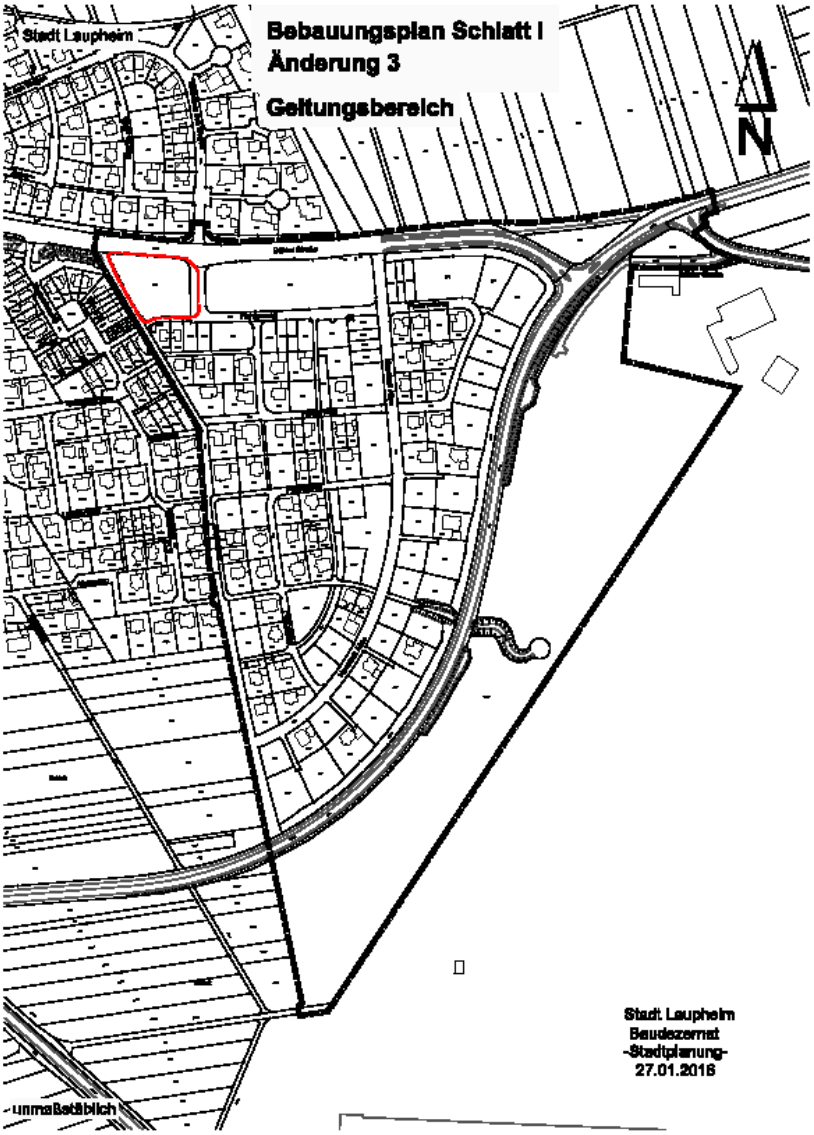


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Änderungsbereich (rot umrandet)

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Osten Laupheims. Es wird durch die Bühler Straße und den Heeresflugplatz begrenzt. Die westliche Abgrenzung verläuft entlang des Ahornweges sowie des Geh- und Radweges entlang des Baugebietes „Kleines Kreuzle IV“.

2.2 Topografie

Die allgemeine Höhenentwicklung der Änderungsfläche ist flach ausgeprägt. Sie fällt leicht von Nordwest

nach Südost ab. Der Höhenunterschied beträgt weniger als einen Meter. Zu der Bühler Straße und dem Geh- und Radweg im Westen steigt das Gelände bis auf Straßenniveau an.

2.3 Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen auf die Umgebung sind auf Grund der Lage im bebauten Stadtgebiet und der geringen Größe des Änderungsbereiches von 3444 m² vernachlässigbar.

3.0 Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohngebiet aus, sodass eine Änderung auf Grund des Bebauungsplans „Schlatt I Änderung 3“ nicht erforderlich ist.

3.2 Bestehende Planung

Im direkten Umfeld befinden sich folgende Bebauungspläne:

- Im Westen:	Norden:	„Kleines Kreuzle IV“, rechtskräftig 17.17.1986
	Süden:	„Schlatt III Teil 1“, rechtskräftig 21.07.2007
- Im Norden:	Westen:	„Zwischen den Wegen Änderung 4“, rechtskräftig 06.02.2010
	Osten:	„Zwischen den Wegen II“, rechtskräftig 18.10.2008

4.0 Planung

4.1 Plankonzept

Vorgesehen sind die Aufhebung der Ausweisung der bisherigen Nutzung „Kindergarten“ und die Eintragung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung entlang der Bühler Straße. Die Bauweise ist frei gestellt, um auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Des Weiteren ist die Dachform frei gestellt, sodass auch sich für Geschosswohnungsbau eignende Flachdächer gebaut werden können. Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, wodurch das Mikroklima positiv beeinflusst wird. Es wird darauf geachtet, dass die Höhe der Gebäude beschränkt bleibt und die Gebäude durch ein aufgesetztes Dach von der Umgebung nicht als viergeschossiges Gebäude wahrgenommen werden. Dazu wird eine Traufhöhe von 9,0 m für dreigeschossige Gebäude festgesetzt, die an den nach außen zeigenden Gebäudeseiten zwingend einzuhalten ist. Das aufgesetzte Dachgeschoss muss so weit zurückgesetzt sein, dass die Oberkante dieses Geschosses eine imaginäre Dachfläche eines aufgesetzten 45°-geneigten Daches auf der Traufe nicht überschreitet. Auf Grund der Nähe zum Flugplatz ist die Höhe aller Bauteile auf 12 m begrenzt. Brüstungselemente sind transparent zu gestalten, sodass die sichtbare Wandhöhe nicht die festgesetzte Traufhöhe überschreitet. Ab einer Gebäudelänge von 40 m ist die Fassade zu strukturieren, um die kleinteilige Struktur des Gebiets aufzugreifen und den Gebäudekörper aufzulockern.

Die Erschließung wird über den Fichtenweg gewährleistet. Hier befindet sich zurzeit ein Grünstreifen mit einigen öffentlichen Parkplätzen. Für die Erschließung darf die öffentliche Grünfläche auf einer Breite von 5,50 m unterbrochen werden. Diese Breite wird nach Garagenverordnung notwendig, wenn die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen, da die Größe des Grundstücks eine Großgarage ermöglicht. Wird das Grundstück in mehrere kleine Grundstücke geteilt, kann die Erschließung über einen privaten Wohnweg erfolgen. Bei zwingendem Bedarf kann in Absprache mit der Bauverwaltung die Erschließung auch über die bestehenden Parkplatzflächen vorgenommen werden, um auf bauliche oder verkehrstechnische Anforderungen, wie der Abstand zum Kreisverkehr,

zu reagieren. Die ggf. weggefallenden öffentlichen Stellplätze sind zu ersetzen und dürfen in der öffentlichen Grünfläche verortet werden. Um die gewachsene Vegetation nicht zu beeinträchtigen, sind die bestehenden Bäume samt Wurzelbereich zu erhalten.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten in einer Tiefgarage unterzubringen, sodass oberirdisch keine Flächen für Stellplätze versiegelt werden müssen. Zudem ist die Tiefgarage mit 0,60 m Bodenmaterial zu überdecken und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, wodurch versickerungsfähige Flächen geschaffen werden.

Um das Straßenbild der Bühler Straße weiter zu führen und das Vorhaben städtebaulich in die bestehende Bebauung einzugliedern, wird eine Begrünung entlang der Bühler Straße festgesetzt. Zu diesem Zweck hat das Baufenster einen Abstand von 7,0 m zur Flurstücksgrenze. Dieser Bereich ist intensiv zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Stellplätze und Garagen dürfen hier nicht errichten werden. Des Weiteren sind Einfriedungen des Grundstücks nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen zur Bühler Straße erfolgen. Hierdurch wird das Erscheinungsbild des Straßenzuges aufgenommen und weiter geführt.

4.2 Immissionen

Eine wesentliche Veränderung der Immissionsbelastung ist nicht zu erwarten.

5.0 Natur und Umwelt

Durch die geplante Änderung werden rund 3.155 m² Wohnbaufläche verfügbar. In Verbindung mit dem Wegfall von Grünflächen ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 630 m² zur ursprünglichen Planung zu rechnen.

Von der Maßnahme sind verschiedene Schutzgüter betroffen, wobei der Eingriff lediglich für das Schutzgut Boden einen erheblichen Eingriff darstellt, da mit der Inanspruchnahme (Bodenverlust, Bodenversiegelung) die Bodenfunktionen gem. § 1 BodSchG verloren gehen.

Für die übrigen Schutzgüter, wie das Schutzgut Pflanzen und Tiere, ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen.

Somit ergibt sich aus der Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung in der Gesamtbilanz ein Defizit von **- 13.058 Punkten.**

Um die noch verbleibenden Eingriffsfolgen zu kompensieren, wird eine Fläche außerhalb des Plangebietes herangezogen. Dabei handelt es sich um die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlatt III Teil 2+3“ liegende öffentliche Grünfläche (Flst. 1378). Diese wurde nach den Vorgaben des Ausgleichskonzeptes extensiviert und der Lärmschutzwall bepflanzt. Im Zuge der Pflanzmaßnahmen 2013 wurden beidseitig entlang des Fußweges zusätzlich 19 Bäume (Acer campestre) gepflanzt, die bisher noch nicht bilanziert wurden. Geplant sind nun weitere Baumpflanzungen im Bereich der westlichen Retentionsfläche (25 Stück). Da die Fläche im Bereich der Einflugschneise des Heeresflugplatzes liegt, sind nur Bäume II. Ordnung zulässig (siehe Pflanzliste 5 im Anhang).

Durch die Maßnahme ergibt sich eine Aufwertung um **+13.200 Ökopunkte.**
Somit ergibt sich ein Guthaben von **+ 142 Ökopunkten.**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan „Schlatt I Änderung 3“ unter Beachtung der landschafts-pflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten sind.