

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„RINGELHAUSEN II“ in Laupheim

1 Anlaß der Planung

Nachdem in Laupheim alle verfügbaren Bauplätze verkauft, bzw. vergeben sind, besteht weiterhin ein dringender Bedarf insbesondere an freistehenden Einfamilienhäusern. Bis an anderer Stelle größere Bauflächen ausgewiesen werden können, muß die Spitze des Bedarfs an dieser Stelle gedeckt werden.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum Jahr 2000, ist aber bereits jetzt zum größten Teil hinsichtlich der baulichen Entwicklung ausgeschöpft.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist eine entsprechende Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche vorgesehen.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Laut dessen Aussage gehört der Planbereich der geologischen Formation "Iller-Riß-Platte" - "Altheim - Laupheimer Hochfläche" an, mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung für Ackerbau und Grünland, beziehungsweise Erwerbsobstbau und Feldgemüsebau.

Weitere Aussagen finden sich nicht im Landschaftsplan.

3 Verfahren

Der Gemeinderat hatte am 17.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 11.12.97 durchgeführt. Am 02.03.98 beschloß der Gemeinderat aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von 23.03.1998 bis 23.04.1998 statt.

4 Bestand

4.1 Lage/Topographie

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Laupheim nördlich des Baugebietes „Ringelhausen I“ direkt an der Gemarkungsgrenze. Die Topographie des Geländes ist weitgehend eben.

4.2 Nutzung/bestehende Bebauung

Während das Plangebiet selber und die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche reine landwirtschaftliche Nutzflächen sind, grenzen im Süden und Westen Wohnbauflächen an. Es handelt sich vornehmlich um freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldächern. Der im Osten angrenzende Feldweg gehört bereits nicht mehr zur Laupheimer Gemarkung.

4.3. Landschaft/Vegetation

Der überplante Bereich ist reine Ackerfläche ohne jegliche räumlich wirksame Vegetation. Diese findet sich nur in den Randbereichen der angrenzenden Bebauung bzw. auf dem im Osten befindlichen Bolzplatz.

5. **Planinhalt**

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Ringelhausen I“ vorgegeben. Ursprünglich war das Plangebiet als Teil jenes Bebauungsplans vorgesehen. Der Geltungsbereich mußte jedoch wegen damals bestehender liegenschaftlicher Probleme verkleinert werden. Die Erschließungsanlagen sind gleichwohl in jenem Bebauungsplan außerhalb seines Geltungsbereiches zur Information dargestellt. Dieses Konzept wird jetzt im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans ausgeführt. Es stellt eine Ergänzung des vorhandenen schleifenförmigen Erschließungssystems dar. Ebenso orientiert sich die Art der Bebauung an dem bestehenden Baugebiet.

5.2. Erschließung

Als Anschluß werden die zwei Spangen des Merianweges genutzt und nach Norden verlängert; sie münden in eine in West-Ostrichtung verlaufende Querverbindung ein. Die Verkehrsflächen sind ebenso wie das südlich angrenzende Baugebiet als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Ausbauquerschnitt und Gestaltung orientieren sich an den vorhandenen Anschlußstraßen. Die nördliche Querverbindung wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Verbindung zu einem weiteren Bauabschnitt schaffen, die jedoch nicht für den Durchgangsverkehr vorgesehen ist und deswegen an einer Stelle verengt ist. Die ausgewiesenen Stellplätze decken auch den Bedarf in den Randbereichen des südlich gelegenen bestehenden Baugebietes.

5.3. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG/Begrünung

Die Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage eines Teils des Ringelhauser Parks vorgesehen.

Als Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs innerhalb des Baugebietes ist die Anlage eines Feldgehölzstreifens entlang der Gemarkungsgrenze im Osten vorgesehen. Weitere Minderungsmaßnahmen sind Pflanzgebote auf den Bauflächen und Verrieselung des Oberflächenwassers.

6. **Flächenangaben**

Bruttofläche	0,81 ha = 100,0 %
Nettobauland	0,66 ha = 81,5 %
Grünflächen	0,03 ha = 3,7 %
Verkehrsfläche	0,12 ha = 14,8 %

Laupheim, den 19.02.1998

F i s c h e r
Erster Beigeordneter

J a c o b s e n
Stadtplanungsamt