

## Begründung zum Bebauungsplan

# „Schlatt III“ Teil 2 und 3

## in Laupheim

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bestand.....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage.....	2
2.2	Topographie.....	2
2.3	Nutzung.....	2
2.4	Verkehr.....	3
<b>3</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrecht.....</b>	<b>3</b>
4.1	Flächennutzungsplan.....	3
4.2	Landschaftsplan.....	4
4.3	Rechtsgültige Bebauungspläne.....	4
4.4	Bebauungsplanverfahren.....	4
<b>5</b>	<b>Grundzüge und Inhalte der Planung.....</b>	<b>5</b>
5.1	Plankonzept.....	5
5.2	Städtebau – Gestaltung .....	5
5.3	Kindertagesstätte – Bedarf und Lage.....	6
5.4	Änderungen am Bebauungsplan „Schlatt III Teil2“.....	6
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Erschließung.....	8
6.5	Ver- und Entsorgung.....	9
6.6	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz .....	10
<b>7</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>13</b>
8.1	Baugrund.....	13
8.2	Flugsicherheitsbereich.....	13
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Realisierung.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>14</b>

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bereich „Schlatt III“ stellt die Weiterentwicklung und Fortführung des Baugebiets „Schlatt“ dar und wird in mehreren Bauabschnitten verwirklicht. Während sich der erste – mittlerweile realisierte – Bauabschnitt auf die Weiterentwicklung der Wohnbebauung des benachbarten Baugebiets „Schlatt“ beschränkte, beinhaltet der zweite Teil, der inzwischen kurz vor der Umsetzung steht, im Wesentlichen eine Mischfläche für einen Einkaufsmarkt. Der dritte und letzte Teil hat die Ausweisung einer Fläche für eine Kindertagesstätte zum Inhalt. Die übrigen Flächen werden als Wohnbebauung ausgewiesen.

Durch die günstige Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum und guter, teilweise fußläufiger Erreichbarkeit aus den bestehenden, derzeit erschlossenen und geplanten Wohngebieten (insgesamt ca. 78 ha in den Bereichen „Schlatt III“, „Am Mäuerle“, „Kleines Kreuzle“ und „Zwischen den Wegen“ – zukünftig ca. 3.150 Einwohner) ist dieser Standort für eine neue Kindertagesstätte gut geeignet.

## 2 BESTAND

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Laupheim östlich der Walpertshofer Straße. Es umfasst den Bereich zwischen dem südlichen Rand des Baugebiets „Kleines Kreuzle“, dem westlichen Rand des Baugebiets „Schlatt“, der Südosttangente (K 7518) und der Walpertshofer Straße. Die Neustadt Allee, die durch das Gebiet führt, verbindet das Baugebiet „Schlatt“ mit der Walpertshofer Straße. Der Planbereich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über ca. 200 m, in Ost-West-Ausdehnung ca. 250 m. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 5,13 ha.

### 2.2 Topografie

Bedingt durch die Lage auf der Bühler Tafel sind die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebiets nur gering. Der höchste Punkt befindet sich im Südosten der K 7518 (535,00 m üNN) und fällt um ca. 2,20 m (532,80 m üNN) im Nordwesten.

### 2.3 Nutzung

#### Flächennutzung

Das Plangebiet wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Die Umgebung wird von den im Norden und Osten angrenzenden Wohngebieten geprägt; westlich grenzt die Walpertshofer Straße, südlich an die K 7518 an. Die Flächen zwischen der K 7518 und dem ca. 150 m südlich anschließenden Heeresflugplatz werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

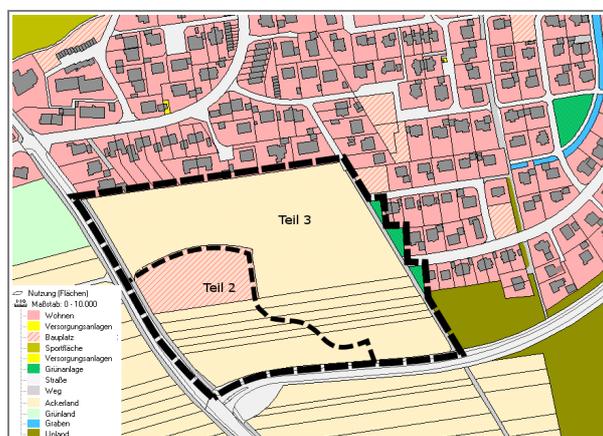


Abbildung 1: Nutzung

### Vorhandene Bebauung / Ortsbild

Der Geltungsbereich ist bisher noch völlig unbebaut. Die angrenzenden Wohngebiete bestehen aus ein- bis zweigeschossigen, mehrheitlich freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldach oder Pultdach. Sie bilden die aktuelle Siedlungsgrenze, die im Norden durch die bestehenden Hausgärten mit jungen Gehölzbeständen teilweise als durchgrünter Siedlungsrand ausgebildet ist.



Abbildung 2: Luftbild mit Höhenlinien

## 2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Fortsetzung der Neustadt Allee und deren Anbindung an die Walperthofer Straße / Hasenstraße erschlossen. Bereits der Vorgängerbebauungsplan hatte den Lückenschluss zwischen Walperthofer Straße und dem bereits realisierten Wohngebiet „Schlatt III“ bzw. der Bühler Straße zum Inhalt. Die Neustadt Allee ist dort, wie auch im Vorgängerbebauungsplan „Schlatt I“, mit alternierenden Parkstreifen und einem beidseitigen Gehweg versehen.

## 3 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Die wesentlichen planerischen Aussagen beziehen sich auf die Flächen, die zwischen der Walperthofer Straße und dem Baugebiet „Schlatt“ liegen, sie reichen bis an die K 7518, soweit sie nicht schon wegen des Nahversorgungszentrums überplant worden sind. Letztere Planung umfasste auch die gesamte noch auszubauende Neustadt Allee. Wegen kleinerer Änderungen an der Straße und einer geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche südlich des Einkaufsmarkts wird dieser Teil nochmals vollständig in den Geltungsbereich übernommen.

## 4 PLANUNGSRECHT

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wurde 2006 wirksam. Er stellt das Gebiet als Wohnbaufläche, im Süden auch als Grünfläche dar. Gegenüber den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Baufläche im Süden geringfügig zurückgenommen. Im Zuge der momentan durchgeführten Fortschreibung wird er an die konkreten Planungen angepasst. Die im FNP geforderten Dichtewerte (264 EW) werden trotz Verringerung der

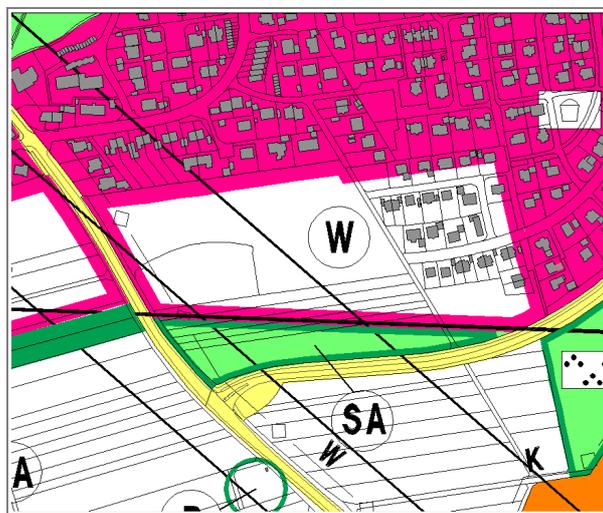


Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2015

ursprünglich nicht vorgesehenen Kindertagesstätte bei verdichteter Bebauung im westlichen Bereich voraussichtlich annähernd erreicht.

## 4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil des Flächennutzungsplans 2015. Der Planbereich gehört demnach zur geologischen Formationen „Iller-Riß/Altheim-Laupheimer Hochfläche“ mit guter bis mittlerer Eignung für den Ackerbau.

Der bestehende Siedlungsrand wird aufgrund der teilweise mangelnden Eingrünung als Konflikt bezüglich des Landschaftsbildes beurteilt und ist daher aufzuwerten.

Der südliche Rand des Plangebiets ist als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen zum Baugebiet dargestellt. Dieser Bereich ist gleichzeitig ein Bestandteil eines den Osten der Stadt umgreifenden Grünzugs.

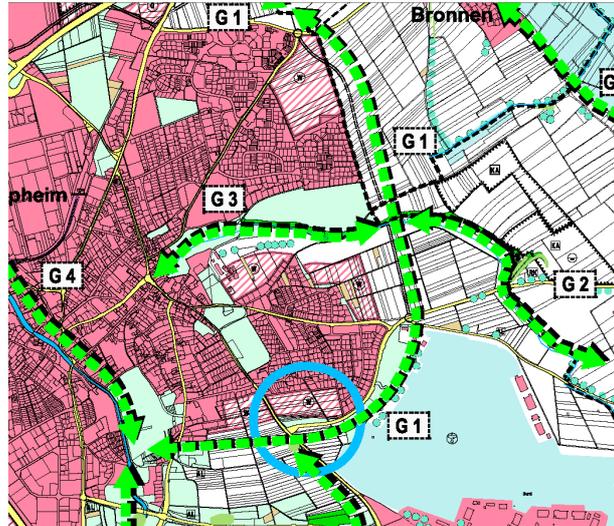


Abbildung 4: Landschaftsplan - Grünzüge

## 4.3 Rechtsgültige Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebiets existieren folgende Bebauungspläne:

### *im Norden*

- „Kleines Kreuzle – Sportplatzgelände“, rechtskräftig 01.03.1971
- „Kleines Kreuzle II“, rechtskräftig 15.06.1971
- „Kleines Kreuzle IV“, rechtskräftig 17.07.1986

### *im Osten bzw. Nordosten*

- „Schlatt I“, rechtskräftig 30.04.1999
- „Schlatt III, Teil 1“, rechtskräftig 21.07.2007

### *im Süden*

- „Schlatt II“, rechtskräftig 30.04.1999 (K 7518, Südosttangente)

### *im Westen / Nordwesten*

- „Am Mäuerle“, rechtskräftig 01.12.2007
- „Hasenstraße - Lange Straße – Am Mäuerle Teil 1“, Änderung 1, rechtskräftig 16.04.1958

## 4.4 Bebauungsplanverfahren

Die Grundsätze der Bebauung für den Bereich „Schlatt III“ und das benachbarte Baugebiet „Am Mäuerle“ wurden im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts zur Ausgestaltung des südlichen Stadtrands definiert.

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich wurde bereits am 18.07.2005 gefasst; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.08.2005 bis 12.09.2005 durchgeführt. Wegen liegenschaftlicher Schwierigkeiten wurde zunächst der Bebauungsplan „Schlatt III, Teil 1“ weitergeführt. Im Zuge der Ansiedlung eines Nahversorgers wurde dann dessen Standort an der Walpertshofer Straße im Teil 2 planungsrechtlich abgesichert.

In diesem Verfahren wird der Bereich des Nahversorgungszentrums wegen kleinerer Änderungen nochmals in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 5 GRUNDZÜGE UND INHALTE DER PLANUNG

### 5.1 Plankonzept

Haupterschließungsachse ist die „Neustadt Allee“ die von ihrem heutigen Ausbauende nach Westen zur Walpertshofer Straße verlängert und zu einem späteren Zeitpunkt über einen Kreisverkehrsplatz angebunden über das „Steigle“ nach Westen fortgeführt wird.

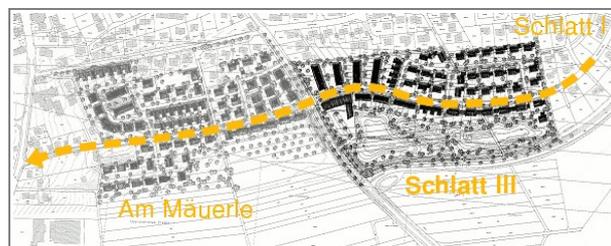


Abbildung 5: Masterplan

Das städtebaulich räumliche Konzept geht auf den der ursprünglichen Planung zugrunde liegenden Rahmenplan zurück und sieht eine Neudefinition des Siedlungsrandes vor, der als Straßenrandbebauung entlang der Neustadt Allee den südlichen Abschluss zu den Grünflächen bildet und sich westlich der Walpertshofer Straße langfristig fortsetzen soll. Die geplante Bebauung setzt im Bereich des zentralen Kreisverkehrs südlich der Neustadt Allee zusammen mit dem Nahversorger und der Kindertagesstätte als Sonderbaukörper einen baulichen Akzent.

Die Quartiere nördlich der Neustadt Allee sind im Osten dem üblichen Einfamilienhausbau vorbehalten, im westlichen Teil ist eine verdichtete Bebauung mit Doppel-, Reihen-, oder Mehrfamilienhäusern geplant.

Durch die landschaftsgerechte, naturnahe Gestaltung der südlich angrenzenden Grünflächen kann die Bebauung angemessen in den Landschaftsraum eingebunden werden. So wird der durchgängige Grünzug von Osten bis an die Walpertshofer Straße herangeführt und wird sich südlich des Baugebiets „Am Mäuerle“ in Vernetzung mit bestehenden Gehölzstrukturen fortsetzen. (Siehe Abb. 4, S. 4)

### 5.2 Städtebau – Gestaltung

Als Abschluss des Baugebiets „Schlatt“ nach Westen soll, sobald das benachbarte Gebiet „Am Mäuerle“ realisiert wird, im Kreuzungsbereich der Walpertshofer Straße ein Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden, der den südlichen Ortseingang markiert.

Dort soll mit dem Einkaufsmarkt und der Kindertagesstätte die bandartige, zweigeschossige Wohnbebauung unterbrochen und durch bauliche Solitäre mit einer eigenständigen ansprechenden Ge-

stalt betont werden, die gleichzeitig den jeweiligen Nutzungsanforderungen entspricht. Mit den vorgelagerten Grünflächen lassen sich die Baukörper gestalterisch in die Landschaft einbinden.

Da wegen des Sicherheitsbereichs des Heeresflugplatzes und der hieraus resultierenden Höhenbegrenzung eine weitere Ausdehnung nach Süden ausgeschlossen ist, findet die städtebauliche Entwicklung hier ihren Abschluss.

### 5.3 Kindertagesstätte – Bedarf und Lage

Ab 2013 haben Kinder von 0 – 3 Jahren Anspruch auf Betreuung in einer adäquaten öffentlichen Einrichtung. Der Gemeinde- und Städtetag empfiehlt als Richtschnur einen Betreuungsschlüssel von 34%. Derzeit liegt der Betreuungsschlüssel in Laupheim bei 17%. Daher ist eine Aufstockung der Kita-Plätze erforderlich. Durch diese Betreuungsform reduzieren sich die vorhandenen Platzkapazitäten. So können in einem Raum mit Regelbetreuung Betreuungsplätze für 25 (+3) Kinder angeboten werden, im gleichen Raum mit Ganztagesbetreuung jedoch nur 20 Betreuungsplätze.

Zusätzlich ist noch die Zunahme an Einwohnern in Laupheim zu berücksichtigen, wie sie sich nach Ausweisung der Baugebiete „Zwischen den Wegen II“ und „Ringelhausen III“ abzeichnet. Insgesamt wird zwischen 2012 und 2020 in der Kernstadt mit einem zusätzlichen Platzbedarf pro Jahr mit 20 – 70 Kindern gerechnet. Dieser Mehrbedarf ist nur durch eine neue, mindestens dreigruppige Kindertagesstätte abzudecken.

Es wurden mehrere Standortvorschläge erarbeitet, die dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt wurden. Das Gelände sollte eine Fläche von mindestens 2500 m<sup>2</sup> aufweisen und nach Möglichkeit erweiterbar sein.

Der gewählte Standort erfüllt diese Forderungen in besonderem Maße. Vorteile sind seine gute verkehrliche Erschließung, die Lage in einem Siedlungsbereich mit geringem Versorgungsgrad und mögliche Synergieeffekte zum benachbarten Nahversorgermarkt sowie die gute Integrierbarkeit in das städtebauliche Konzept. Die Randlage wiegt dagegen als Nachteil weniger schwer.

### 5.4 Änderungen am Bebauungsplan „Schlatt III Teil 2“

Neben kleineren Anpassungen an der Neustadt Allee wird das südlich an den Einkaufsmarkt angrenzende Flst. 1384 als überbaubare Fläche ausgewiesen. Wegen der Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> kommt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht infrage. Vielmehr soll dadurch eine Reserve für eine etwaige Vergrößerung des Parkplatzangebots geschaffen werden.

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für die Kindertagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9(1) Nr. 5 BauGB, die Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den städtebaulichen Zielen und an den Vorgaben des Heeresflugplatzes.

Die GRZ für das Mischgebiet und die verdichteten Bereiche des allgemeinen Wohngebiets orientieren sich an der maximal zulässigen Nutzung nach § 16 und § 17 BauNVO. Die dem klassischen Einfamilienhaus vorbehaltenen Bereiche werden weniger dicht bebaut (GRZ=0,3). Um die erforderlichen Zufahrten, die Erschließungsflächen und die nachzuweisenden Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche im Mischgebiet (Einkaufszentrum) unterbringen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19(4) Nr. 3 BauNVO auf max. 0,9 erforderlich und in Verbindung mit einer wasserdurchlässigen Bauweise und Belagsart von Stellplätzen und untergeordneten Erschließungsflächen auch zulässig.

Die GFZ wurde nicht eigens festgesetzt, sondern ergibt sich indirekt aus GRZ und Geschosszahl. Die Festsetzung einer GFZ ist bei niedriger Bebauung bzw. niedriger GRZ nicht unbedingt erforderlich.

Eine Traufhöhe ist nicht festgesetzt, sondern nur die First- bzw. Gebäudehöhe. Diese orientiert sich in den Bereichen niedrigerer Bebauung an den Maßen für das klassische Einfamilienhaus mit (steilerem) Satteldach. In Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse von Z=II erübrigt sich somit die Betrachtung, ob es sich bei einem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss nach LBO handelt oder nicht. Auch für die Kindertagesstätte wurden zwei Geschosse als Obergrenze festgesetzt, da deren Konzeption ein Obergeschoss vorsieht. In den Bereichen mit verdichteter Wohnbebauung wurde eine etwas größere Firsthöhe ermöglicht, damit hier ohne größere Probleme 'echte' zweigeschossige Baukörper auch mit steilerem Dach verwirklicht werden können.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die festgesetzten Baugrenzen ist die Ausdehnung und Dimension der Baukörper begrenzt, eröffnet jedoch eine der jeweiligen Situation und an individuelle Vorlieben anpassbare Flexibilität.

Zur optimalen Realisierung der geplanten Nutzung im Mischgebiet wird gemäß § 22(4) BauNVO abweichend festgesetzt, dass bei offener Bauweise innerhalb der Baugrenzen Baukörper mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig sind.

Zugunsten weitestmöglicher Flexibilität werden Festlegungen zur baulichen Gestalt lediglich in Bezug auf die Bauhöhe, die Dachform (Pulldach oder Flachdach), die Dachneigung und evtl. Dachaufbauten oder Werbeanlagen getroffen.

Grünordnerische Festsetzungen sowie Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen dienen der gestalterischen Aufwertung der Erschließungsflächen innerhalb des Plangebiets, im Übergang zu den angrenzenden Straßenräumen und zur freien Landschaft. Die festgesetzten Grünflächen betonen im Wesentlichen die Ausbildung eines Ortsrandes nach Süden. Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, wird bestimmt, dass alle nicht überbauten und nicht für die Grundstücksnutzung notwendigen Flächen zu begrünen sind.

## 6.4 Erschließung

Die hierarchische Organisation des Straßennetzes soll prinzipiell die Bedürfnisse von leichter Orientierung, guter Erreichbarkeit und geringem Flächenverbrauch innerhalb des Gesamtkonzeptes vereinen.



Abbildung 6: Verkehrssystem

### *Straßen*

Um zu hohen Geschwindigkeiten auf der Haupteerschließungsstraße entgegenzuwirken, sind abschnittsweise alternierende Parkstreifen vorgesehen; die dadurch entstehenden Fahrbahnversätze zwingen zur Mäßigung des Tempos. Die Baumpflanzungen akzentuieren die Straße zusätzlich und verleihen ihr einen alleeartigen Charakter. Die dafür festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung kann, den örtlichen Erfordernissen angepasst, in Grundstückszufahrten, Parkplätze und Verkehrsgrün aufgeteilt werden. So werden die bereits bestehenden Gestaltungsgrundsätze der Neustadt Allee im Plangebiet fortgeführt. Entlang der Kindertagesstätte ist ein zusätzlicher Parkstreifen vorgesehen, sodass es während der Bring- und Holzeiten nicht zu Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen kommt. Darüber hinaus wurde dort eine zusätzliche Überquerungshilfe vorgesehen, die neben einer gefahrloseren Straßenüberquerung auch eine weitere Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten bewirkt.

Der bislang erst teilweise hergestellte Ulmenweg wird als schleifenförmige Erschließungsstraße komplettiert. Die verdichtete Wohnbebauung ist durch Wohnwege (Mischfläche) erschlossen. Ein Grundstück, das außerhalb des Geltungsbereichs bislang nur durch eine Art „Notwegerecht“ erreichbar war, kann ebenfalls über einen dieser Wohnwege angedient werden. Die Verbindung zum Hopfenweg bleibt als untergeordnete Verkehrsverbindung erhalten. In Angleichung an den bestehenden Teil, der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, erhält der Abschnitt die gleiche Widmung.

Die Gärten des nördlich angrenzenden Baugebiets (Hopfenweg) können über die festgesetzte Grünfläche fußläufig erschlossen werden. Bei einem Grundstück, das wegen einer Realteilung keine gesicherte Erschließung vom Hopfenweg aus besitzt, ist auch eine Grundstückszufahrt gestattet.

Die Zufahrtsbreite zu den Baugrundstücken wird beschränkt, um in den Seitenstreifen nicht allzuviel Platz an Stellplatzflächen zu verlieren. Möglich ist eine Zufahrt zu einer Doppelgarage sowie zu einem gesonderten Stellplatz / Carport.

Auf eine Erschließung des Einkaufsmarkts von der Walpertshofer Straße aus wurde wegen der hohen gefahrenen Geschwindigkeiten verzichtet. Bei einem späteren Bau des Kreisverkehrs wäre wegen des zu geringen Abstandes ein Rückstau in diesen zu befürchten. Eine Linksabbiegespur außerhalb es Ortsetters ist aus Sicherheitsgründen bedenklich. Zusätzlich erschwerend ist der Höhenunterschied von bis zu 90 cm.

### Wegesystem

Wie im benachbarten Wohngebiet bilden Geh- und Radwege, die vielfach eigenständig geführt werden, eine wesentliche Ergänzung des Verkehrssystems. So wird der Geh- und Radweg, der das Baugebiet „Schlatt I“ entlang des Entwässerungsgrabens durchzieht, den Ulmenweg mitnutzend, anschließend wieder als eigenständiger Weg entlang der Nordgrenze des Plangebiets zur Walpertshofer Straße weitergeführt.

Die Wege, die die Grünflächen im Süden durchschneiden, haben die Funktion, diese als nahe Erholungsflächen erlebbar zu machen.

An der Walpertshofer Straße ist die Querung der Neustadt Allee mittels einer Radfahrerfurt vorgesehen. Bei einem späteren Bau eines Kreisverkehr wird sie wieder aufgehoben.

### Querschnitte

Neustadt Allee	Gehweg: 1,50 m	Fahrbahn: 5,50 m	Parkstreifen: 2,00 m	Gehweg: 1,50 m
Ulmenweg	Gehweg: 1,50 m	Fahrbahn: 5,50 m		
Wohnwege	Mischfläche 5,0 m			
Geh- und Radwege	Überörtlich: 2,25 m	Lokal: 2,50 m		

## 6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereichs ist durch Anschlüsse an das Kanal- und Leitungsnetz (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) im Bereich der anschließenden Erschließungs- und Hauptverkehrsstraßen (Neustadt Allee, Walpertshofer Straße / Hasenstraße) auch für die zukünftige Nutzung gesichert bzw. durch Neuerschließung dort anzubinden.

### Entwässerung

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt, wie im östlichen Gebiet, im Trennsystem.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Schmutzwasser über die Neustadt Allee bzw. das nördlich angrenzende Wegesystem nach Westen zur Walpertshofer Straße / Hasenstraße abzuleiten. Entlang der Hasenstraße wird ein Schmutzwasserkanal errichtet, der nach Norden entwässert. Wegen des geplanten Trennsystems ergibt sich nur ein geringer Abwasseranteil.

Wegen der Tiefe der Schmutzwasserkanäle ist eine Entwässerung im Freispiegel nicht immer gewährleistet und muss im Einzelfall geprüft werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Park-, Hof- und Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der Haupteerschließungsstraße werden über einen Regenwasserkanal im Freispiegel innerhalb des öffentlichen Straßenraums zu den zentralen Versickerungsbekken abgeleitet. Diese sind so bemessen, dass das gesamte Niederschlagswasser beseitigt werden kann und darüber hinaus eine Pufferung durch Zisternen auf privaten Grundstücken nicht

erforderlich ist. Da sie dennoch, z. B. für die Gartenbewässerung Sinn machen können, wird der Bau von Zisternen im Abschnitt „Hinweise“ empfohlen.

Bei Planung und Bau von Regenrückhaltebecken ist auf den Anschluss an versickerungsfähige Schichten zu achten. Unter Berücksichtigung einschlägiger Merkblätter wird die fachgerechte Ableitung des Niederschlagswassers, die Dimensionierung für den Regenwasserkanal und das Regenrückhaltebecken zusammen mit der Erschließungsplanung nachgewiesen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor. Die Einstautiefe erreicht maximal 30 cm.

Um Schadstoffeinträge aus den Dachflächen in die Retentionsräume und in das Grundwasser zu vermeiden, sind unbeschichtete metallische Dachflächen unzulässig.

Die Dimensionierung der Wasserleitung sowie der hydraulische Nachweis einer mengen- und druckmäßig ausreichenden Versorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht. Die Ausführung der Wasserleitung als Ringschlüsse ist mit dem vorhandenen Versorgungsnetz möglich.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auch Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Dabei sind Schutzabstände zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

### *Energie*

Neben der im Plangebiet vorgesehenen Gas- und Stromversorgung wird durch die Festsetzung von Gebäudestellung und Dachform eine wirksame Nutzung regenerativer Energien (Fotovoltaik, Sonnenkollektoren) unterstützt.

## 6.6 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Als Lärmquellen sind mehrere Faktoren innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

### *Fluglärm<sup>1</sup>*

Untersuchungen zur Fluglärmbelastung im Plangebiet liegen nicht vor, daher kann die Art des Flugbetriebs nur qualitativ beschrieben werden. Die Flugbewegungen finden im Wesentlichen nur mit Hubschraubern statt. Neben den Übungsflügen in der Umgebung von Laupheim werden auf dem Flugplatzgelände selbst Außenlastplatzflüge und Schwebemanöver im Rahmen von Technikflügen und Notverfahren durchgeführt. An bestimmten Tagen finden auch Nachtflüge statt. Im Rahmen von groß angelegten Übungen kann es über kürzere Zeiträume zu intensivem Flugbetrieb kommen. Eine etwaige Reduzierung der durch den Heeresflugplatz verursachten Emissionen durch Lärmschutzfenster am Gebäude liegt im Ermessen des Bauherrn.

### *Verkehrslärm<sup>2</sup>*

Eine Zählung (KÖLZ 2010) ergab eine Belastung von 2.800 KFZ/Tag (DTV) für die Walpertshofer Straße / Hasenstraße, die das Plangebiet unmittelbar westlich tangiert (Prognose 2025), für die Neustadt Allee wurden aufgrund der Anlieger und des Einkaufsmarkts ein Aufkommen von ca. 1.100 bis 1400 KFZ/Tag geschätzt.

---

1 Stadt Laupheim, Begründung zum Bebauungsplan „Schlatt III Teil 1“ 2006, S. 8

2 Stadt Laupheim, Begründung zum Bebauungsplan „Schlatt III Teil 1“ 2006, S. 8f

Als Referenzpunkt für die Untersuchung wurde die Mitte des Gebäudes angenommen, das unmittelbar an der Walpertshofer Straße liegt. Dieses Gebäude ist in besonderem Maße Schalleinwirkungen ausgesetzt. Zugrunde gelegt wurde eine Entwurfsgeschwindigkeit von  $V_E = 50 \text{ km/h}$ . Der geplante Kreisverkehr wird sich dämpfend auf die Geschwindigkeiten und damit mindernd auf die Emissionen auswirken. Unter der Annahme eines 3,0 m hohen Lärmschutzzauns an der Walpertshofer Straße (Vollabschirmung des EG, Teilabschirmung des 1. OG) sind die Empfehlungswerte der DIN 18005 im EG eingehalten, im 1. OG leicht überschritten, aber selbst im 2. OG sind die Richtwerte der 16. BimSchV nicht, bzw.

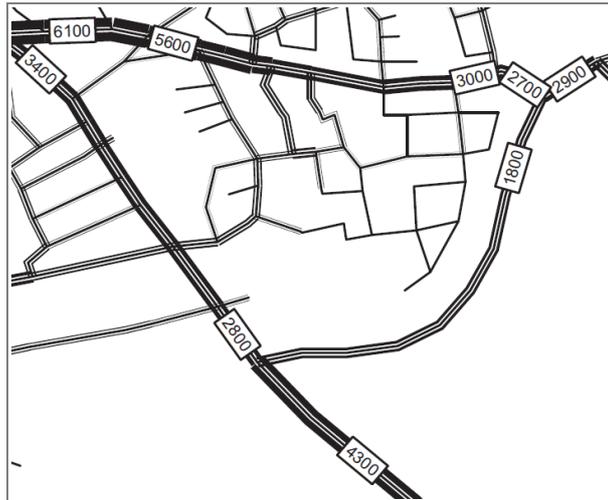


Abbildung 7: Verkehrsstärken (Durchschnittlicher täglicher Verkehr)

nur geringfügig überschritten (58,17 dB(A) tags / 49,75 dB(A) nachts) Die Immissionen des angrenzenden Parkplatzes wurde bereits im Bebauungsplan „Schlatt III Teil 2 untersucht. Sie wirken sich nur geringfügig aus. Die Emissionen durch die Neustadt Allee liegen tags nur minimal über den Orientierungswerten, nachts immer noch unter den Werten der 16. BimSchV.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen werden deswegen über die Festsetzung von Lärmschutzeinrichtungen hinaus im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen.

Die Lärmbelastung der südlichen Wohnbebauung wurde anhand der vorliegenden Verkehrswerte untersucht. In einer Entfernung von ca. 84 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbebauung (55 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts) nicht überschritten. Die Nutzung der Kindertagesstätte ist gegenüber Störungen ohnehin weniger empfindlich.<sup>1</sup> Daher sind Schutzmaßnahmen gegenüber verkehrsbedingten Lärmbelastungen über die am südlichen und westlichen Gebietsrand beabsichtigten Wallschüttungen (Höhe 1,60 m – 1,80 m) hinaus, die vorsorglich zu einer Minderung der Lärmeinwirkungen beitragen, nicht vorgesehen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch eine geringfügige Erweiterung der Stellplatzflächen ist wegen ihrer Geringfügigkeit und der großen Entfernung zur Wohnbebauung (über 80m) nicht zu erwarten.

### Sonstige Lärmquellen

Die geplante Kindertagesstätte ist ebenfalls als Emittent zu werten. Durch ihre Lage innerhalb des Gebiets und die Anordnung des Baukörpers ist aber sichergestellt, dass sich Störungen in Grenzen halten. Nach Osten sind die Abstände zu den Wohngrundstücken am geringsten. Dort kann mit einem Zaun ein gewisser Lärmschutz erzielt werden. Darüber hinaus ist auf die aktuelle Ergänzung durch den § 22(1a) BImSchG hinzuweisen:

*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.*

<sup>1</sup> Siehe auch: Stadt Laupheim, Begründung zum Bebauungsplan „Schlatt III, Teil 1“ 2006 S. 9

Die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem Einkaufsmarkt wurde bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Schlatt III Teil 2“ nachgewiesen.<sup>2</sup>

### **Gerüche**

Aufgrund der großen Abstände zu den nächstliegenden emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung ist nicht mit geruchlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.<sup>3</sup> Allerdings können Geruchseinwirkungen durch den Flugbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Altablagerungen (Altlasten) nicht bekannt.

### **Boden**

Auf zu beachtende einschlägige Regelungen zum Bodenschutz wird hingewiesen, insbesondere auf die sachgerechte Behandlung von Mutterboden bei Lagerung und Wiedereinbau; ein Massenausgleich des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubs ist im Plangebiet angestrebt.

## **7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich auf öffentliche und private Grundstücksflächen, die als gestalterisches Grundgerüst zur räumlichen Gliederung und Einbindung des Baugebiets sowie zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebiets beitragen.

Das grünordnerische Konzept beinhaltet neben der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft gleichzeitig die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie die Integration erforderlicher Kompensationsmaßnahmen in den gesamtäumlichen Biotop- und Grünflächenverbund. Die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen wurden aus übergeordneten Planungsvorgaben und fachlichen Zielsetzungen des Landschaftsplans abgeleitet.

Aufgrund der Bestandssituation und der Lage des Baugebietes auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Vorkommen schützenswerter Biotop- und Vegetationsbestände liegt der Schwerpunkt der Grünordnung neben der Durchgrünung des Straßenraumes und der unbebauten Grundstücksfläche auf einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung nach Süden sowie auf der Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelungen.

Die Grünflächen dienen mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Extensivierung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und zur Aufwertung des Geländes in seiner Biotopvielfalt und -qualität. Sie sind als Wiesenflächen zu entwickeln, die auch dem Rückhalt von Niederschlagswasser aus benachbarten, zukünftigen Bauabschnitten dienen können, und werden durch geplante Gehölzpflanzungen auf den flachen Böschungsfächen des Schutzwalls im Süden und Westen in ihrer Strukturvielfalt ergänzt.

---

<sup>2</sup> Stadt Laupheim / ArcGrün, Begründung zum Bebauungsplan „Schlatt III Teil 2 2010 :S. 16

<sup>3</sup> Stadt Laupheim, Begründung zum Bebauungsplan „Schlatt III Teil 1“ 2006, S. 9

## 8 SONSTIGES

### 8.1 Baugrund

Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten erstellt [BAUGRUND SÜD 2006]. Demnach besteht der tiefere Untergrund aus den Gesteinen der tertiären Molasse. Darüber lagern die Schotter der Mindel- und Haslacheiszeit. Diese weisen eine tiefgründige Verwitterungsdecke auf. Darüber lagern Lößlehme der Würmeiszeit.

Einen gut tragfähigen Baugrund stellt die Kiesschicht der Molasse und die Verwitterungsdecke dar. Diese tritt spätestens in Tiefen ab etwa 2,4 m auf. Aber auch die darüber liegende Lößlehmdecke weist noch eine mäßige Tragfähigkeit auf. Die Gründung von Bauwerken kann in tieferen Schichten daher auf konventionelle Art erfolgen. Lediglich bei Gründungen im Bereich der Lößlehmdecke (Gebäude ohne Keller) sind Zusatzmaßnahmen erforderlich.

Für den Straßen- und Kanalbau ist in der Regel die vorgefundene Lößlehmdecke maßgebend. Diese Bodenschicht ist sehr frost- und auch verwitterungsempfindlich. Daher sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung erforderlich.

Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen. Bei lang anhaltenden Niederschlägen ist aber mit geringen Schichtwassermengen zu rechnen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur möglich, wenn die Lößlehmdecke und die Verwitterungsdecke durchstoßen werden (ca. 3,5 m).

Das Baugebiet ist für die Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden geeignet, soweit es sich nicht um eine Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlage handelt.

### 8.2 Flugsicherheitsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Flugsicherheitsbereich des Heeresflugplatzes Laupheim. Es sind zwingend die im Plan eingetragenen Höhenbeschränkungen zu beachten. Der Abstand der Bebauung von der Startbahnachse wurde so gewählt, dass von der Geländeoberfläche aus ein Abstand von mindestens 15 m zur Höhenbegrenzung des Flugsicherheitsbereichs gewährleistet bleibt. Die Gebäudehöhe ist so festgesetzt, dass ein Sicherheitsabstand von mindestens 1–3 m nicht unterschritten wird. Der Flugsicherheitsbereich darf auch durch Gehölze und Geländemodellierungen nicht tangiert werden.

## 9 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die umweltschützenden Belange betrachtet werden; ferner beinhaltet er die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Der Umweltbericht ist selbstständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Als erhebliche Umweltauswirkungen wurde der Eingriff in das Schutzgut 'Boden' prognostiziert. Baubedingte Auswirkungen können bei umsichtiger Ausführung weitgehend vermieden werden und sind, soweit unvermeidbar, geringfügig. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Eingriffe in das Schutzgut ‘Pflanzen und Tiere’ werden nicht prognostiziert. Der Eingriff in das Schutzgut ‘Boden’ wird im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Retentionsbecken ausgeglichen. Da diese Ausgleichsmaßnahme alleine nicht ausreicht, wird zusätzlich eine im Jahr 2010 durchgeführte Renaturierungsmaßnahme der Rottum herangezogen.

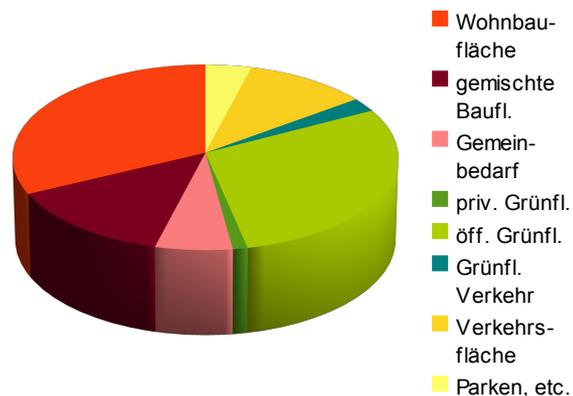
In summa sind durch Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 10 REALISIERUNG

Die Verwirklichung des Baugebiets „Schlatt III“ erfolgt in mehreren Teilabschnitten. Mit dem Bebauungsplan „Schlatt III, Teil 3“ als letztem Abschnitt wird die Entwicklung dieses Gebiets abgeschlossen.

## 11 FLÄCHENBILANZ

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>%</i>
<i>Bauflächen</i>	26.758	52,2%
Wohnbauflächen	16.506	32,2%
Gemischte Bauflächen	7.076	13,8%
Gemeinbedarfsfläche	3.176	6,2%
<i>Grünflächen</i>	16.910	33,0%
Private Grünflächen	605	1,2%
Öffentliche Grünflächen	15.069	29,4%
Grünflächen Verkehr	1.236	2,4%
<i>Verkehrsfläche</i>	7.622	14,9%
Straßenverkehrsfläche	5.546	10,8%
Parken, Grundstückszufahrten	2.076	4,0%
<b>Summe</b>	<b>51.290</b>	<b>100,0%</b>



Laupheim, den 28.03.2012, geändert am 13.06.2012

.....  
 Jacobsen  
 Stadtplanung

.....  
 Schmid-Selig  
 Stadtbaumeister