

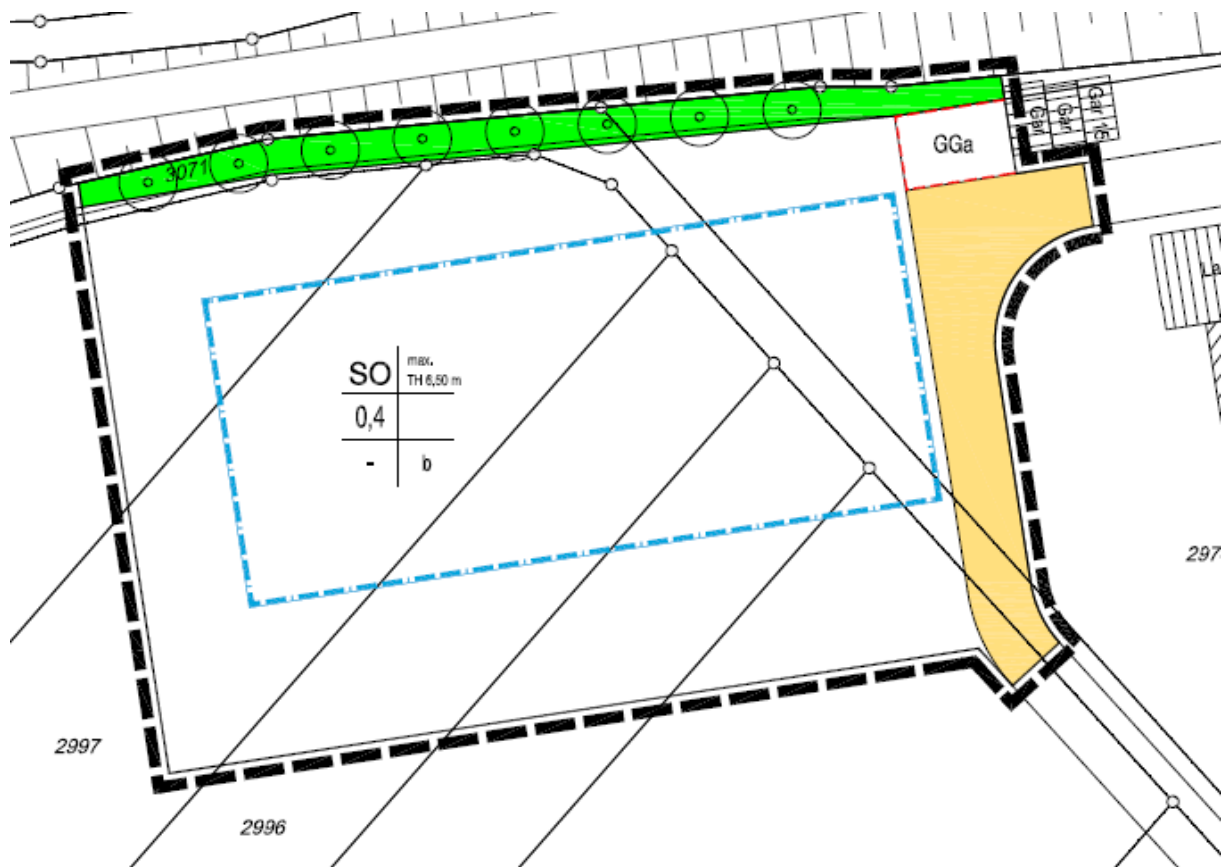
# Bebauungsplan

## „Bahnhofstraße – Bibri – Neuer Bauhof Teiländerung 3“

in Laupheim

### Begründung

Stand: 29.06.2017  
Ergänzt: 11.09.2017



## Inhalt

1.	Anlass der Planung .....	1
2.	Änderungsbereich .....	1
3.	Bestehendes Planungsrecht.....	1
4.	Bestand.....	2
5.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
6.	Verfahren .....	3
7.	Art der baulichen Nutzung .....	3
8.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
9.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	4
10.	Gestalterische Festsetzungen .....	4
11.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung .....	4
12.	Lärmemissionen .....	5
13.	Natur und Umwelt.....	5
14.	Anlage.....	6

## 1. Anlass der Planung

Im Juni 2015 wurde beschlossen den Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Bibri – Neuer Bauhof Änderung 2“ zu ändern und den Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Bibri – Neuer Bauhof Änderung 3“ aufzustellen. Es wurde eine Überarbeitung des gesamten Plangebiets angestrebt, um eine Fläche für die Unterbringung von Flüchtlingen bereitzustellen. Diese Notwendigkeit hat sich nicht erfüllt, die Flächen wurden nicht für diesen Zweck benötigt und der Bebauungsplan wurde nicht geändert.

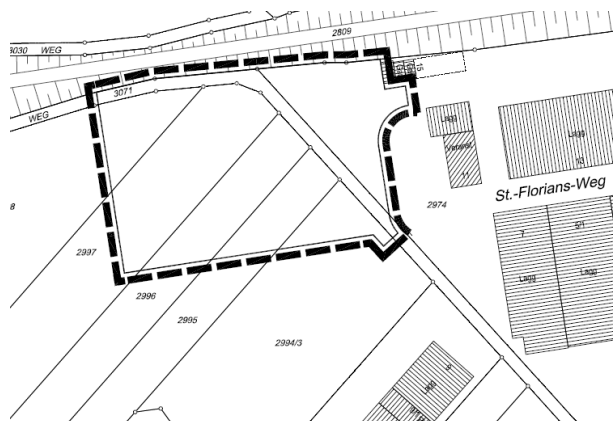
Aktuell beabsichtigt der Heimatfestverein die Errichtung einer weiteren Lagerhalle. Um günstige Betriebsabläufe zu garantieren, soll sie mit geringem Abstand zu den bestehenden Hallen erstellt werden. In der bevorzugten Fläche ist jedoch eine Verkehrsfläche festgesetzt. Um dem Heimatfestverein den Bau der Halle zügig zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan nun in einem Teilbereich geändert. Da die Erschließungsstruktur zwar verschoben wird, aber erhalten bleibt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 2. Änderungsbereich

Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung von 2015 wurde der Änderungsbereich verkleinert, umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans und wird nun wie folgt begrenzt und in der nebenstehenden Abbildung dargestellt:

- im Norden durch die Bahnlinie,
- im Osten durch die bestehenden Hallen der Vereine auf dem Flurstück 2974,
- im Westen und im Süden bildet die Knötellinie aus dem gültigen Bebauungsplan die Abgrenzung für den Geltungsbereich.

Somit umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke: 2974 (Teilfläche), 2994/3 (Teilfläche), 2995 (Teilfläche), 2996 (Teilfläche), 2997 (Teilfläche), 2998 (Teilfläche) und 3071 (Teilfläche Weg).

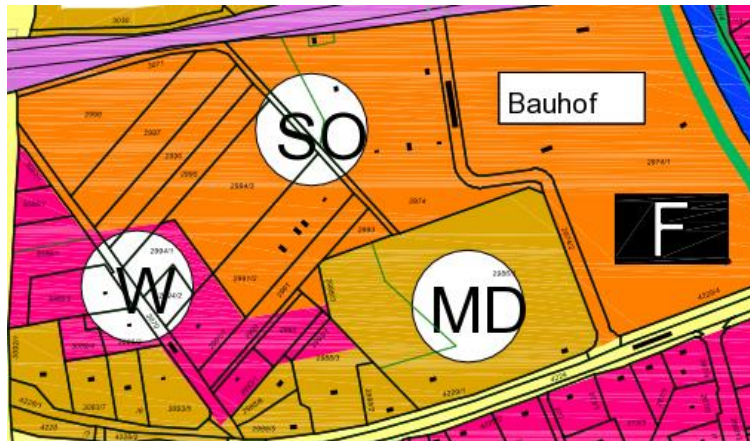


Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs soll die Rechtsgrundlage für den Bau der Halle des Heimatfestvereins zügig zur Verfügung stehen.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Donau-Iller weist das Plangebiet als *Wohnbauflächen, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche* aus.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der seit dem Jahr 2006 gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Dieser stellt das Plangebiet als Sondergebiet dar, sodass die Änderung des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entspricht (s. nachstehende Abbildung).



Derzeit ist der Bebauungsplan „Bahnhofstraße – Bibri – Neuer Bauhof Änderung 2“ rechtskräftig.

#### 4. Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Norden grenzt die Bahnlinie an und im Osten stehen Hallen verschiedener Vereine, unter anderem Hallen des Heimatfestvereins. Im weiteren Umgriff finden sich Richtung Osten der Bauhof und die Feuerwehr, Richtung Süd-Westen Wohnbebauung und im Westen liegt die B 30.

Die Topographie des Änderungsbereichs steigt von Nord-Osten Richtung Süd-Westen leicht an.



## **5. Ziel und Zweck der Planung**

Die Zielsetzung der Teiländerung des Bebauungsplans besteht in der Nutzbarmachung einer Fläche für die Bebauung mit einer weiteren Halle für den Heimatfestverein. Das Baufenster im gültigen Bebauungsplan und die Führung der Verkehrsflächen lassen die Planung allerdings nicht zu. Durch die Änderung der Form des Baufensters werden die Möglichkeiten einer Bebauung variabler, wobei die Fläche des Baufensters gleich bleibt. Die Verkehrsfläche wird durch die Verlegung der Straße reduziert und der Abstand zwischen den Baufenstern wird dadurch verkleinert. Die geplante Halle kann somit näher am Bestand errichtet werden, wodurch kürzere Wege hergestellt werden. Da die Verkehrsfläche bisher noch nicht hergestellt wurde, wird lediglich eine planerische Veränderung vorgenommen. Die geplante Ringerschließung des Gebiets bleibt dabei erhalten, sodass dieser Grundzug der Planung nicht verändert, sondern lediglich verlegt wird.

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Außerdem werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter vor. Somit kann gem. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die bestehende Nutzung für diesen Bereich wird übernommen, sodass weiterhin nur Einrichtungen für den Bauhof, die Feuerwehr, Lagerhallen, Vereinsräume und Schutzbauten zulässig sind.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhen der baulichen Anlagen für das Baufenster in Form höchstzulässiger Traufhöhen (TH) festsetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zur Beschränkung der Höhenentwicklung wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die bisherige Traufhöhe wird um 0,50 m erhöht, um aktuellen Anforderungen zu entsprechen. Ein Einfügen in die bestehende Bebauung bleibt weiterhin gewährleistet.

## 9. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei die Gebäudelänge nicht begrenzt ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die geplante Bebauung und künftige Bauvorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Das Baufenster weist im Gegensatz zum gültigen Bebauungsplan nun keine U-Form mehr auf, sodass die Gebäudeform flexibel innerhalb des rechteckigen Baufensters gestaltet werden kann. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist möglich. Außerdem rückt das Baufenster ein Stück nach Osten, was durch die Verschiebung der Verkehrsfläche ermöglicht wird.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. Landesbauordnung (LBO) sind zu den angrenzenden Flurstücken einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind, wie schon im alten Bebauungsplan, Humuslager, Lagerflächen, Kompostierung u.ä. sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Bauhof dienen zulässig. Außerdem sind Nebenanlagen nach § 14 (1 +2) BauNVO zulässig.

## 10. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung der Dächer wird dahingehend geändert, dass nun geneigte Dächer zulässig sind, was in der Gebäudegestaltung mehr Spielraum ermöglicht. Diese Festsetzung sichert weiterhin ein Einfügen in das städtebaulich-räumliche Erscheinungsbild, denn in der Umgebung finden sich bereits sowohl Sattel- als auch Pultdächer.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung können entsprechend flach geneigte Dächer begrünt werden. Zudem wird auf die Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Fassadenbegrünung hingewiesen und eine Begrünung empfohlen.

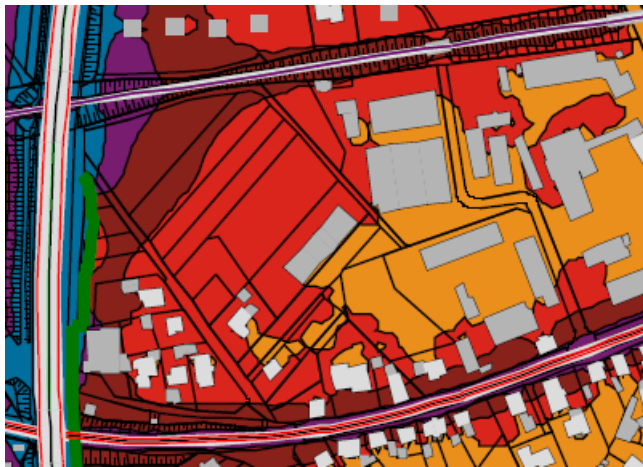
In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen zu begrünen oder mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

## 11. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns und wird über den St.-Florians-Weg und den bereits bestehenden Straßenanschluss zur Bahnhofstraße erschlossen. Die Ringerschließung, die bereits im gültigen Bebauungsplan vorgesehen ist, wurde noch nicht hergestellt, sodass der Straßenverlauf in der Planung für die Teiländerung ein wenig verschoben wird.

Die Verkehrsflächen sind zusammen mit dem Schmutzwasser an die Mischwasserkanalisation im St. Florians Weg anzuschließen. Anfallendes Regenwasser, beispielsweise von Dachflächen, soll nach Möglichkeit oberflächlich versickert werden. Sollte ein Trennsystem eingerichtet werden, ist an dieses entsprechend anzuschließen.

## 12. Lärmemissionen

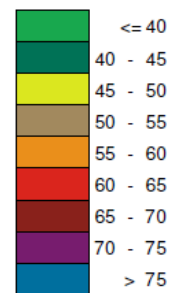


tagsüber



nachts

Mittelungspegel nach VBUS und VBUSch  
 $L_{\text{night}}$   
Bezugshöhe 4 Meter über Gelände  
in dB(A)



Die Lärmbelastung im Plangebiet ist recht hoch. Tagsüber liegen die Werte bei 60 – 65 dB(A) und nachts bei bis zu 60 dB(A). Dies sind Werte die die TA Lärm für Gewerbe- und Industriegebiete als Grenzwerte der Zumutbarkeit nennt. Durch die Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet“ werden sich hier keine schutzwürdigen Nutzungen ansiedeln, sodass die hohen Lärmwerte keine Auswirkung auf die Nutzungen des Plangebiets haben werden.

## 13. Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Artenschutzrechtliche Belange wurden nach § 44 BNatSchG überprüft (s. Anlage Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Die Fläche des Änderungsbereichs wird landwirtschaftlich genutzt und durch die umliegenden Nutzungen und durch die bestehende Bebauung geprägt. Durch die anthropogene Nutzung des Gebietes sind geeignete Lebensräume für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt nur noch kleinräumig vorhanden. Durch die Nähe zur B30 und der Eisenbahnlinie wird ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten bereits ausgeschlossen. Innerhalb des Änderungsbereichs wurden durch Begehungen keine planungsrelevanten Arten, wie

Fledermäuse, Amphibien, Schmetterlinge oder Vögel nachgewiesen und durch die vorhandenen Strukturen sind diese auch nicht zu erwarten. Die Ackerfläche dient nur als Nahrungsrevier. Lediglich die randlichen Gehölze entlang der Bahnlinie, Gehölzgruppen und ein südlich gelegenes Gartengrundstück bergen einige Standard-Vogelarten. Die Planung sieht keine Eingriffe in diese Strukturen vor, sodass vorhandene oder potentielle Bruthabitate nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist sehr unwahrscheinlich, allerdings ist ein Vorkommen auf der nördlich angrenzenden Bahnböschung und dem nordöstlichen Lagerplatz nicht auszuschließen, obwohl bei den Begehungen keine Individuen nachgewiesen werden konnten. Von Lebensraumverlusten und Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen ist nicht auszugehen, da die Bereiche sich außerhalb des Änderungsbereichs befinden. Es wurden in der artenschutzrechtlichen Einschätzung Maßnahmen zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen aufgeführt. Dazu gehören die Absperrung der Bahnböschung während der Baumaßnahme zur Vermeidung von Befahrung oder Lagerung von Baumaterial im Böschungsbereich. Außerdem sind die Auswirkungen der Bautätigkeiten soweit wie möglich nur auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren und Einzelbäume sind innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten und gemäß DIN 18.920 vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen zu schützen. Gehölzrückschnitte haben im Winterhalbjahr, zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen.

## 14. Anlage

**Artenschutzrechtliche Einschätzung**, Karin Schmid, Dipl. Ing. Landespflege (FH),  
Panoramaweg 5, 88441 Mittelbiberach vom 26.06.2017

Ausgefertigt:

Laupheim, den 26.09.2017

Rainer Kapellen  
Oberbürgermeister