Begründung zum Bebauungsplan „Orthalde II” in Untersulmetingen

1. ANLASS DER PLANUNG

Nachdem das Baugebiet „Orthalde I“ überwiegend bebaut ist, die verbleibenden Grundstücke verkauft sind und im Bereich „Beckenkreuz III“ der erforderliche zeitliche Rahmen einer weiteren Erschließung dieses Baugebietes aufgrund fehlender Kanalisation nicht abzuschätzen ist, besteht in Untersulmetingen weiterhin ein dringender Bedarf an sofort verfügbaren Bauplätzen.

Bereits seit 1997 wird eine bauliche Entwicklung größeren Maßstabs im Nordosten von Untersulmetingen verfolgt. Ergebnis der planerischen Überlegungen war der Rahmenplan „Orthalde“, auf dessen Basis bereits der Bebauungsplan „Orthalde I“ als erster Teilabschnitt zur Rechtskraft geführt wurde.

Dieser Bebauungsplan soll einen zweiten Bauabschnitt umsetzen.

2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der gesamte Rahmenplan erfasst den Nordwesten von Untersulmetingen ausgehend von Flst. 530 (Klauzengarten) bzw. Pfarrer-Striebel-Weg bis zur L 257. Davon ist der südliche Teil (Orthalde I) mittlerweile bebaut. Der Geltungsbereich des zweiten Abschnitts wurde so gefasst, dass schwerpunktmäßig der Bereich nördlich des Pfarrer-Striebel-Weges Gegenstand der Planung ist. Dieser dehnt sich so weit nach Westen aus, dass die Straße ‘Orthalde’ mit beidseitiger Bebauung bis zur L 257 verlängert werden kann. Die weiter westlich gelegenen Flächen bleiben einem späteren Bauabschnitt vorbehalten.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich auch Änderungen der Verkehrsführung an der L 257. Die betreffenden Flächen sind ebenfalls in den Geltungsbereich hineingenommen worden.

3. BESTAND

3.1 Lage und Topografie

Das Baugebiet fällt nach Norden in Richtung L 257 ab; der höchste Punkt liegt bei ca. 513 m ü NN, der tiefste Punkt bei ca. 502 m ü NN. Das Gefälle beträgt in Teilbereichen bis zu 10%, der überwiegende Teil weist jedoch Neigungen von 4 – 7 % auf.

3.2 Nutzung und Gestaltung

landwirtschaftliche Nutzung – Vegetation – Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Eine Ausnahme bildet lediglich ein Gartengrundstück nördlich des Pfarrer-Striebel-Weges. Dieses ist jedoch in Vorgriff auf den Bebauungsplan mittlerweile zum Teil bebaut worden. In unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befindet sich folgende landschaftsräumlich wirksame Vegetation:

- Im Südwesten als Abgrenzung des Baugebietes „Orthalde I“ zur freien Landschaft eine Streuobstwiese,
- reichhaltige Vegetation (Hecken, Altholzbestände, Obstbäume) ca. 400 m westlich des Plangebietes im Bereich Ziegelhof (einschließlich eines Naturdenkmals), sowie im Bereich Westerflach (ausgedehnte Streuobstlagen),
- der Schandgraben nördlich bzw. westlich der L 257 mit Ufervegetation und kleingärtnerischer Nutzung,
- das Naturschutzgebiet „Schand“ ca. 300 m westlich des Geltungsbereichs.

Während für das Plangebiet eine ausgeräumte Feldflur prägend ist, besitzt die unmittelbare Umgebung durchaus eine landschaftsräumliche Vielgestaltigkeit.

vorhandene Bebauung / Ortsbild

Das Baugebiet schließt sich im Süden und Osten an die vorhandene Bebauung an. Das im Osten bestehende Baugebiet (Köhlweg I) ist in den 70-er Jahren entstanden. Die dortige Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einzelnen Doppelhäusern, überwiegend eingeschossig mit Dachneigungen zwischen 22° und 46° (Satteldächer). Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Baugebiet „Orthalde I“ mit einer vergleichbaren Bebauung, die Dachneigungen im Mittel jedoch etwas steiler (32° – 42°).

Der ursprüngliche, störend wirkende Ortsrand entlang des Köhlweges, bei dem die Gebäude unmittelbar an der Baugebietsgrenze standen, ist durch das Baugebiet „Orthalde I“ mit dessen landschaftsräumlicher Einbindung weitgehend ‘geheilt’.

Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die teilweise als Streuobstwiese, größtenteils jedoch als Acker (Getreide, Mais) genutzt werden. Letztere Nutzung ist auch bisher innerhalb des Geltungsbereichs vorherrschend.

Leitungen

Durch den Geltungsbereich führt eine 20-kV-Freileitung von Westen heran, eine weitere aus nördlicher Richtung vom Ortsteil Niederkirch. Beide enden an der Einmündung des Pfarrer-Striebel-Weges in den Köhlweg. Diese Leitungen müssen innerhalb des Plangebietes verkabelt werden.

3.3 Verkehr

Im Norden mündet die K 7524 von Rißtissen kommend in die L 257 ein. Im Süden befindet sich der der Pfarrer-Striebel-Weg, der im Osten in die Kreppachstraße einmündet und dessen Verlängerung nach Westen als Wirtschaftsweg weiter zum Ziegelhof führt. Die den ersten Bauabschnitt erschließende Straße ‘Orthalde’, die im Zuge der Realisierung des zweiten Bauabschnittes weiter nach Norden bis zur L 257 geführt werden soll, endet momentan an der Grenze zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt.

An der Schnittstelle zum östlichen bestehenden Baugebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung der Köhlweg als bituminös gut ausgebauter Wirtschaftsweg und mündet schließlich in die L 257 ein. In Höhe des Baugebietes „Orthalde I“ bieb er wegen seiner Bedeutung als Geh- und Radweg erhalten und dient zusätzlich der Erschließung einzelner Baugrundstücke.

4. PLANUNGSRECHT

4.1 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 zurzeit 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 Plangebietes als Wohnbaufläche vorgesehen.

4.2 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 „Tertiärhügelland zwischen Donau und Riß – Ingerkinger Hügelland“ an mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung für Ackerbau und Grünland, beziehungsweise Erwerbsobstbau und Feldgemüsebau.

Der bestehende Ortsrand verursacht gemäß der planerischen Aussagen Konflikte bezüglich des Landschaftsbildes. Ein Streifen südlich der L 257 wird als Extensivierungsfläche vorgeschlagen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebietes existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Köhlweg II“, rechtskräftig 13.04.1978
  Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Köhlweg I“ rechtskräftig 28.10.1992
  Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Köhlweg III“, rechtskräftig 18.12.1994
  Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Köhlweg II“ Teil 2, rechtskräftig 23.11.1995
  Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Orthalde I“, rechtskräftig 19.06.1998
  Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet

4.4 informelle Planungen

Für die Gemarkung Obersulmetingen existiert ein Biotopvernetzungsplan aus dem Jahr 1997.

Maßgebend für die unmittelbare Umgebung des Untersuchungsbereichs sind Maßnahmen zur Biotopvernetzung entlang der L257 / Feldweg Flst. Nr. 548 in Richtung Naturschutzgebiet und entlang des Weges Flst. Nr. 542 in Richtung Ziegelhof.

4.5 Bebauungsplanverfahren

Basis der Planung ist ein Rahmenplan, der voraussichtlich in insgesamt drei Bebauungsplänen verwirklicht werden wird. Auf der Grundlage dieses Rahmenplans wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.97 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Danach wurde das Verfahren aufgeteilt und der erste Abschnitt („Orthalde I“) verwirklicht.

Bereits seit 1992 war eine Bebauung nördlich des Pfarrer-Striebel-Weges vorgesehen und ein Bebauungskonzept erstellt worden. Dies mündete in den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Köhlweg IV“ (28.09.1992). Diese Planung war in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit Geltungsbereich und Inhalt der aktuellen Planung.

Wegen des langen Zeitraums seit der Bürgerbeteiligung für den Gesamtplan „Orthalde“ wurde nochmals ein gesonderter Aufstellungsbeschluss mit nachfolgender Bürgerbeteiligung durchgeführt.

5. PLANUNG

5.1 Plankonzept

Die strukturreiche Landschaft erfordert bei der Einbindung des Baugebietes in die Umgebung große Sorgfalt. Durch die vorhandenen Grünbestände gibt es dafür allerdings auch gute Ansatzpunkte. Gleichzeitig bietet sich die Chance, die unbefriedigende vorhandene Ortsrandsituation zu verbessern.

Die Konzeption des Rahmenplans sieht die Bildung eigenständiger Quartiere vor, die später die einzelnen Bauabschnitte bilden. Die aktuelle Planung bildet den zweiten. Bauabschnitt. Dieser umfasst 44 Bauplätze, der Gesamtbereich wird ca. 110 Bauplätze umfassen.

5.2 Städtebau – Gestaltung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind auf den Bauflächen ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan ein Vorhaben realisiert, dass von seiner Architektur nicht mit der in der benachbarten Neubaugebieten üblichen Formensprache übereinstimmt und das damit durch seine Vorbildwirkung den Gestaltungsrahmen der kommenden Bebauung erheblich erweitern muss. Da außerdem auf Wunsch des Ortschaftsrats innerhalb dieses Baugebietes der baulichen Gestaltungsfreiheit ein herausragender Stellenwert zukommen soll, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht bewusst zurückhaltend gefasst; auf örtliche Bauvorschriften wurde gänzlich verzichtet.

5.3 Verkehr

Das Baugebiet ist über drei Anschlusspunkte angebunden: Südlicher Anschlusspunkt ist die im Bereich des Baugebietes „Orthalde I“ bereits ausgebaute Haupterschließungsstraße, die an der Kreuzung Küferweg / Köhlweg beginnt und im Zuge der Planung nach Norden bis zur L 257 verlängert wird. Dort bildet sie einen zweiten Anschlusspunkt ca. 140 m westlich der Einmündung K 7524. Dieser Knoten wird gemäß der RAS-K-1-88 ausgebaut. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird dem entsprechend auf der Landesstraße eine Linksabbiegespur vorgesehen. Dritter Anschlusspunkt ist der bestehende Pfarrer-Striebel-Weg. Dieser wegen der Sichtverhältnisse etwas problematische Anschlusspunkt in die L 257 wird wegen der zusätzlichen Anbindung im Norden durch das Baugebiet eher an Bedeutung verlieren.

Von der Haupterschließung, die wie die übrigen Verkehrsflächen als Tempo-30-Bereich vorgesehen ist, führt eine schleifenförmig angeordnete Erschließungsstraße mit zwei Stichwegen nach Osten und mündet schließlich in den Pfarrer-Striebel-Weg.

Die längere Stichstraße erschließt mehrere Baugrundstücke und erhält neben einem kleinen Wendehammer daher eine Ausbaubreite, die die Begegnung zweier PKW ermöglicht. Die zweite Stichstraße soll nur ein Grundstück erschließen und ist daher schmaler und ohne Wendemöglichkeit.

Eine Querverbindung (ehemals Köhlweg), die von eher nachrangiger Bedeutung ist, wird, wie die Stichstraßen auch, ohne Gehweg ausgebaut. Dort ist auf Grund des zu erwartenden sehr geringen Verkehrsaufkommens und der kurzen Streckenlänge nicht mit einer Gefährdung von Fußgängern zu rechnen. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist allerdings wegen der damit verbundenen Nachteile (Anordnung von Stellplätzen) nicht vorgesehen. Für den nächsten Bauabschnitt, der in westliche Richtung erfolgen wird, sind zwei weitere Straßenanschlüsse vorhanden.

Der Köhlweg südlich des Pfarrer-Striebel-Weges wird in seiner jetzigen Ausbaubreite im Wesentlichen beibehalten; er dient, wie im ersten Bauabschnitt auch, einerseits als Geh- und Radweg, aber auch der Erschließung einzelner Baugrundstücke. Der Anschuss an die L 257 muss aufgehoben werden, da diese Einmündung zu nahe an den anderen Einmündungen liegen würde.

Zur besseren fuß- und radläufigen Anbindung an den Ortsteil Niederkirch wird eine zusätzliche Verbindung des Baugebietes zur Landesstraße vorgesehen. An dieser Stelle ist ohnehin die Verlegung des Abwasserkanals notwendig. Außerdem sind dort die Sichtverhältnisse bei einer Überquerung der Straße am Besten. Die Verkehrsinsel im Einmündungsbereich der K 7524 dient als Überquerungshilfe.

Der Wirtschaftsweg, der westlich der Einmündung des Köhlweges parallel zur Landesstraße verläuft, wird wegen der Auflassung der Einmündung Köhlweg zwischen dieser und der neuen Einmündung ‘Orthalde’ nicht mehr benötigt. Teile können jedoch erhalten bleiben und als Geh- und Radweg weiterhin Verwendung finden. Dieser wird östlich der (ehemaligen) Einmündung des Köhlweges entlang der Landesstraße in die Kreppachstraße weiter geführt und endet an der Einmündung Pfarrer-Striebel-Weg.

Die geplanten Verkehrsflächen werden aus Gründen der Verkehrsberuhigung, der Ökologie (Flächenverbrauch) und aus finanziellen Gründen (Minimierung der Erschließungskosten) so gering wie noch vertretbar gehalten:

Querschnitt der Haupterschließungsstraße (Nettomaße ohne Randeinfassungen):

- Gehweg 1,5 m – Parkplätze / Begrünung 2,0 m – Fahrbahn 5,5 m – Gehweg 1,5 m (Orthalde)
- Gehweg 1,5 m – Parkplätze / Begrünung 2,0 m – Fahrbahn 5,5 m – Schrammbord (Bestand) ca. 0,60 m (Pfarrer-Striebel-Weg)
- Erschließungsstraße: Fahrbahn 5,5 m – Gehweg 1,5 m
- nachgeordnete Erschließungsstraße: Mischfläche 5,5 m (Köhlweg)
- Stichstraße: 3,50 m / 4,25 m
- Geh- und Radweg 2,25 m

5.4 Immissionen

Geruch

In der Nähe des Baugebietes befinden sich folgende landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung:

- Albert Laur, Murrstraße 20, 140 Mastschweine, Immissionsradius: 185 m, Entfernung: 500 m; Lage: südlich
- Anton Mayer, Ziegelweg 1, Rinderhaltung, kein Immissionsradius, Entfernung: 400 m; Lage: südwestlich
- Anton Birk, Espan, 396 Mastschweine, Immissionsradius: 175 m, Entfernung: 460 m; Lage: nordwestlich
- Norbert Mast, Niederkirch 2, 130 Zuchtsauen mit Ferkeln, Immissionsradius: 142 m, Entfernung zu überbaubaren Flächen: 145 m; Lage: nordöstlich

Der Immissionsabstand zum Betrieb Mast fällt relativ knapp aus. Begünstigend wirkt sich hier allerdings die Lage außerhalb der Hauptwindrichtung Südwest aus. Dies würde nach Ansicht des ALLB einen ‘Bonus’ von +10 VDI-Punkten in der Abstandsberechnung rechtfertigen. Darüber hinaus hat auch der geplante Lärmschutzwall eine gewisse immissionsabschirmende Wirkung. Dadurch stellt sich die Situation in der Realität deutlich besser dar als vom Immissionsradius her. Die ausgesiedelten Betriebe haben noch genügend Erweiterungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, dass auf Grund der Entfernungen keine wechselseitigen Beschränkungen zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu erwarten sind; die Abstände sind gemessen an den vorhandenen Immissionsradien gut bis ausreichend.

Lärm

Maßgebliche Lärmquellen, deren Emissionen zu berücksichtigen ist, bilden die L 257 und die K 7524, die wegen des Verkehrsaufkommens, der gefahrenen Geschwindigkeiten und ihrer freien Lage Lärmbelastungen hervorrufen.

Zur Bestimmung der Emissionen wurde auf eine Verkehrszählung des Straßenbauamtes aus dem Jahr 2000 zurückgegriffen, deren Ergebnis auch in so fern wertvoll war, als zusätzlich die gefahrenen Geschwindigkeiten und der Anteil des Schwerverkehrs ermittelt wurden (Niechoj, 2000). Gemessen wurde in der Zeit von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr (Verkehrsaufkommen 2484 Fahrzeuge). Leider wurde der Verkehrsanteil der K 7524 nicht erfasst, so dass hier der Ver-

kehrsanteil aus der Verkehrszählung des Straßenbauamtes von 1990 auf die heutige Verkehrsstärke hochgerechnet werden musste. Daraus ergab sich folgende tägliche Verkehrsverteilung an der Einmündung der Kreisstraße :

L 257 östlicher Ast:	2800 KFZ
L 257 westlicher Ast:	2200 KFZ
K 7524:	722 KFZ

Aus diesem Verkehrsaufkommen in Verbindung mit dem LKW-Anteil und den gefahrenen Geschwindigkeiten ergibt sich nach der RLS 90 ein Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahn (L_m^{25}) von ca. 63,7 dB(A) tags und 51,7 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55/45 dB(A)) nach DIN 18005 werden ohne Lärmschutzmaßnahmen erst in einem Abstand von ca. 108 m erreicht. Wegen der Verkehrsstärken und der gefahrenen Geschwindigkeiten ist eine Bebauung direkt an der L 257 ohne Lärmschutzwall daher nicht möglich.

Zur Berechnung der notwendigen Wallhöhe wurden die Belastungen auf zwei Referenz-Baugrundstücken am Lärmschutzwall ermittelt. Die Berechnung erfolgte sowohl auf der Basis der DIN 18005 (alt), als auch auf Basis der RLS 90. Je nach Ausformung des Lärmschutzwalls sind Höhen bis zu 3,0 m erforderlich, um die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoss einzuhalten.

Ein vollständiger Lärmschutz des Dachgeschosses der der Straße am nächsten gelegenen Hausreihe ist nicht zu gewährleisten, will man keinen unverhältnismäßig hohen Wall in Kauf nehmen. Da jedoch die Straße im Norden liegt, ist es ohne weiters möglich, die Nutzräume zur nördlichen Seite hin zu orientieren, während die südliche Seite im Schallschatten liegt. Entlang des Lärmschutzwalls sind an den Wohngebäuden im Dachgeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (Lärmschutzfenster).

5.5 Geologie / Hydrologie

Für das Baugebiet liegt ein geologisches Gutachten vor (Kling-Consult, 2003). Demnach setzt sich das Untersuchungsgebiet aus quartären Kies-Sand-Ablagerungen mit einer Deckschicht aus sandig-schluffigen Decklehmen zusammen. Die Bodenzusammensetzung der oberen Schichten weist folglich eine hohe Frostempfindlichkeit auf. Diese sind zur Aufnahme von Tragwerkslasten nicht geeignet, so dass bei Bauten, die die darunter liegende tragfähige Kieslage nicht erreichen, zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind. Im südlichen Bereich wird die Gründungssohle vermutlich innerhalb der tragfähigen Schicht zu liegen kommen. Es ist daher empfehlenswert für jedes einzelne Gebäude eine detailliertere Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Unterhalb der Kellersohle sind Maßnahmen gegen aufdringende Bodenfeuchte sowie zum Ableiten möglicher Schicht- und Sickerwässer erforderlich. Garagen sollten auf einer Kies- oder Schotterpackung gegründet werden.

Die Deckschichten weisen für eine Regenwasserversickerung eine zu geringe Durchlässigkeit auf. Eine Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser auf dem eigenen Grundstück erscheint unter den gegebenen Umständen nicht sinnvoll.

5.6 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Allgemeinen im Trennsystem. Lediglich die Bebauung entlang des Pfarrer-Striebel-Weges behält das bestehende Mischsystem. Die übrige Entwässerung erfolgt nach Norden in Richtung Niederkirch. Dort ist für das anfallende Schmutzwasser der bestehende Stauraumkanal zu vergrößern. Für das Regenwasser kann im Bereich Niederkirch ein eigenes Regenüberlaufbecken angelegt werden. Eine Regenwasserversickerung ist wegen der bestehenden Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

5.7 Grünordnung – Einbindung in die Landschaft

Der Schwerpunkt grünordnerischer Festsetzungen befindet sich im Bereich des Lärmschutzwalls an der L 257. Dadurch wird das Baugebiet nach Norden landschaftlich eingebunden. Dieser Grünstreifen hat bereits sein Pendant als Grünfläche auf der gegenüberliegenden Seite der L 257. Dort, zwischen der Straße und dem Schandgraben, befinden sich bereits eine Reihe von Gartengrundstücken.

Nördlich des Pfarrer-Striebel-Weges befindet sich ein Gartengrundstück mit Obstbaumbestand; dieser wurde zum Teil bebaut, der überwiegende Teil der Bäume ist jedoch erhalten geblieben und wird noch erweitert.

Entlang des Köhlweges wird der als private Grünfläche festgesetzte Grünstreifen, wie er bereits im ersten Bauabschnitt vorgesehen war, noch ein Stück weiter weiter nach Norden geführt.

Die Verlängerung des Pfarrer-Striebel-Weges nach Westen wird durch einen Grünstreifen begleitet, der den neueren Bauabschnitt vom älteren trennt. Der bestehende Spielplatz ist als ein Element dieses Grünzuges anzusehen.

Die Grünzüge des Baugebietes unterstützen die grünordnerischen Ziele des Biotopvernetzungskonzeptes.

5.8 Energieversorgung

Im Geltungsbereich ist die Fläche für eine Umspannstation festgesetzt. Diese wird vorerst jedoch nicht benötigt und soll nur für den Bedarfsfall vorgehalten werden. Für das Baugebiet ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen.

5.9 Denkmalschutz

Ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Pfarrkirche „St. Georg und Sebastian“ im Ortsteil Niederkirch (§ 2 DmSchG). Eine Veränderung der Silhouette tritt durch die Neuplanung nicht ein. Auch sonst sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes zu erwarten.

6. UMWELTRELEVANZ

6.1 Neuregelung im UVPG - BauGB-Novelle 2001

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie dient der Umsetzung europäischen Gemeinschaftsrechts insbesondere bei der Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dieser Änderung werden die speziellen Verfahrensanforderungen der UVP auch im Baugesetzbuch selbst geregelt.

Für die Bebauungsplanung ist auf die Ausweitung UVP-pflichtiger bauplanungsrechtlicher Vorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen. Maßgebend sind hier zwei Schwellenwerte, bezogen auf die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO. Bei Erreichen oder Überschreiten des oberen Schwellenwertes (100.000 m²) ist das Vorhaben förmlich UVP-pflichtig, bei Erreichen oder Überschreiten des unteren Schwellenwertes (20.000 m²) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Entscheidung der UVP-Pflicht ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 36.000 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich daraus eine überbaubare Fläche von ca. 14.400 m², d.h. der untere Schwellenwert wird nicht erreicht – eine Pflicht zur Durchführung einer UVP, bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich für diese Planung daher nicht. Bestehen bleibt die Pflicht einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (EAB).

6.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Planung bringt einen Eingriff in Natur und Landschaft mit sich, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Als externe Ausgleichsfläche wurde ein Teil des Flst. 972 im Gewann „Weiher“ herangezogen. Diese Fläche wird ackerbaulich genutzt und soll als Feuchtwiese extensiviert werden. Weitere Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht der EAB zu entnehmen.

7. REALISIERUNG

Das Baugebiet soll in zwei Abschnitten verwirklicht werden: Zunächst sollen nur die Flächen östlich des Köhlweges erschlossen werden. Die Verlängerung und Anbindung der Straße ‘Orthalde’ erfolgt mit dem zweiten Bauabschnitt.

8. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	*Fläche (m²)*	*Anteil (%)*
Bauflächen	34.259	66,0
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	12.157	23,4
öff. Grünflächen	2.061	4,0
priv. Grünflächen	3.413	6,6
Summe	**51.890**	100,0

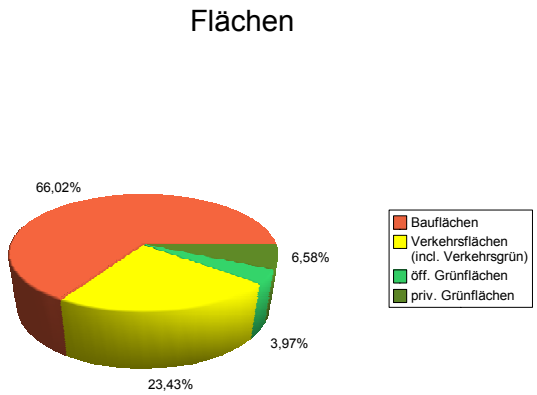

Abbildung 1 Flächenanteile

Laupheim, den 17.03.2003, geändert am 26.01.2004, geändert am 04.05.2004

....

Jacobsen — Stadtplanung

Fischer — Erster Beigeordneter