Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen den Wegen I" Änderung 4 in Laupheim

1 PLANUNGSANLASS

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde entlang der Straße „Hinter der Burg" auf Wunsch des damaligen Eigentümers eine Baufläche nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Dass diese Fläche jedoch zu einem späteren Zeitpunkt in Bauland umgewandelt werden könnte, war schon damals klar.

Mittlerweile liegt eine Bauvoranfrage vor, die eine Teilfläche dieses Baustreifens beansprucht. Um dieses Bauvorhaben realisieren zu können, ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig. In diesem Zusammenhang wird auch eine kleinere Grünfläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen, im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet „Zwischen den Wegen II" werden geringfügige Anpassungen vorgenommen.

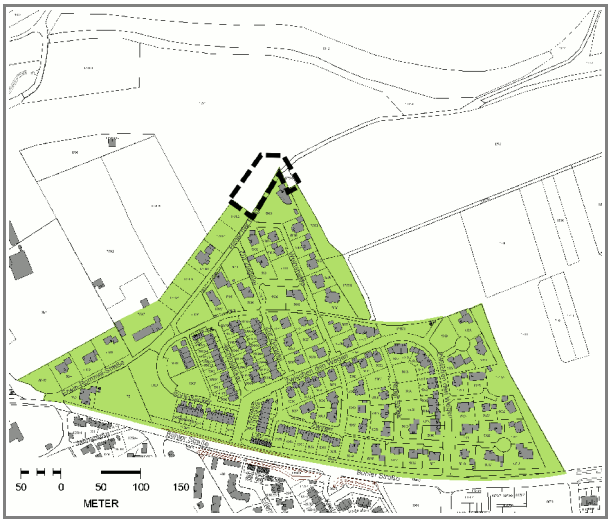

Abbildung 1: Geltungsbereich und Erweiterung

2 BESTAND

Der Bereich der Änderung liegt im äußersten Norden am Rand des Plangebiets zum Grundgraben. Das Gelände fällt leicht nach Norden bzw. Osten ab. Markant ist eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene ausgeprägte Handkante am östlichen Rand des Baugebiets, die Teil eines Grünzugs ist. Etwa 50 m nördlich des Baugebiets befindet sich – bereits im Grundgraben – ein weiterer mit Bäumen bestandener Weg.

Abbildung 2: Bestand

Die Erschließungsstraße ist auf der südlichen Seite vollständig bebaut, auf der nördlichen

Seite ist die Bebauung noch unvollständig. Es finden sich dort ausschließlich eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, gedeckt in den Farben rot bis braun. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Straße ist, auch in Höhe der vorgesehenen Änderung, als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 6,0 m ausgebaut. Leitungen und (Mischwasser-)Kanal sind bereits vorhanden.

3 PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan

Der FNP 2015 der VG Laupheim ist seit 2006 wirksam. Die Gebietserweiterung ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Landschaftsplan

Der Grundgraben ist als Suchfläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Nordhang des Grundgrabens ist ein Waldbiotop. Die Darstellungen des Landschaftsplans sind für die Planung nicht relevant.

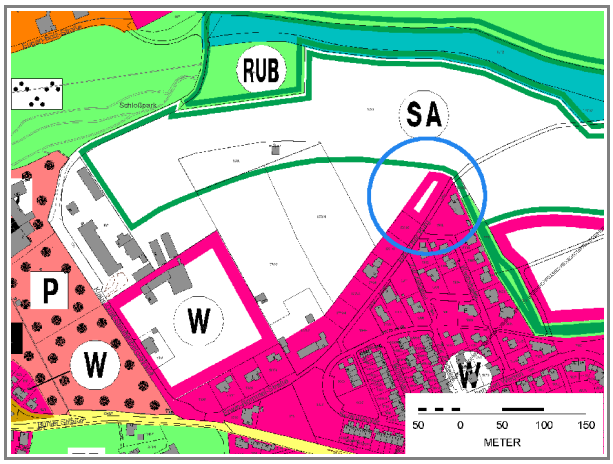

Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2015

3.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde am 11.11.1994 rechtskräftig. Danach gab es drei Änderungen:

Änderung 1:	1996	Änderung der Reihenhausbebauung im Westen
Änderung 2:	1997	Hinzunahme eines Grundstücks an der Einmündung Erwin-Rommelstr. / Bühler Str.
Änderung 3:	1999	Änderung der Gemeinbedarfsfläche und Versorgungsfläche des Gebietszentrums in Wohnbauland

Das jetzige Änderungsverfahren umfasst nur eine kleine Teilfläche, die zwei (maximal drei) Baugrundstücke beinhaltet und in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits enthalten ist. Die Änderung greift deshalb nicht in die Grundzüge der Planung ein; eine Änderung im vereinfachten Verfahren ist also möglich. Daraus folgt, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine formelle Umweltprüfung verzichtet werden kann. Anstelle der UP genügt eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Am ... fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ... bis zum ... statt.

4 PLANINHALT

Das Flst. 1775/3 war ursprünglich Ackerfläche, wurde aber zur Arrondierung der benachbarten Hausgartenflächen von Privat erworben. Die vorgenommene Bepflanzung stellt eine sinnvolle Ergänzung des Grünzugs dar.

Zur Ergänzung der Wohnbebauung wird ein Streifen von etwa 29 – 27 m Tiefe und ca. 70 m Länge in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Das Pflanzgebot der benachbarten Grundstücke wird weitergeführt. Der endgültige Abschluss befindet sich am Ausbauende der Straße „Hinter der Burg”; dort ist eine private Grünfläche festgesetzt, die einen Übergang in die freie Landschaft des Grundgrabens schafft, aber auch den Grünzug in Richtung der nördlichen Baumallee verlängert. Die Ausgleichsflächen sind so bemessen, dass sie für diese Maßnahme ausreichend sind.

Für die Erweiterungsfläche und das benachbarte, noch nicht bebaute Grundstück werden die Gestaltungsvorgaben denen heutiger Baugebiete angepasst. Dies ist vertretbar, da der bauliche Zusammenhang mit dem übrigen Baugebiet an dieser Stelle nicht so stark ist.

Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dächer wurde im gesamten Gebiet heutigen Standards angepasst. So ist jetzt bei der Farbe der Dacheindeckung zusätzlich das Spektrum Grau bis Schwarz zulässig. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Dachaufbauten vereinfacht.

Die Zufahrt zum benachbarten Neubaugebiet wurde im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Zwischen den Wegen II”von der Ausbaubreite an dessen Standard angepasst: Der vorhandene Gehweg an der Straße „Zwerchäcker” ist jetzt durchgehend vorhanden. Die bisherige Mischfläche von 6,50 m Breite wurde dazu in eine Fahrbahn von 5,50 m und einen Gehweg von 1,50 m aufgeteilt. Die dafür benötigte Verbreiterung von 0,50 m erfolgte auf Kosten des Spielplatzes. Die Umspannstation ist im Bereich des geplanten Gehwegs gepflastert – hier waren keine Veränderungen notwendig. Diese Änderungen wurden nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

5 UMWELTRELEVANZ

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Erweiterung ist nachfolgend die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Nr.	*Biotop-typ*	*Bezeichnung*	*Grund-wert*	*Wert-spanne*	*Bewertungs-faktoren*		*Biotop-wert*	*Fläche [m²]*	*Bilanz [Wertp.]*	*Stufe*
Bestand										
1	37.10	Acker	4	-	1,0		4	1.950	7.800	I
2	41.20	Geplante Feldhecke	15	-	1,0		15	54	810	II
	Summe							**2.004**	**8.610**	-
Planung										
1	33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	15	-	1,0		15	194	2.910	-
2	41.20	Feldhecke	15	-	1,0		15	245	3.675	-
3	45.10a	Bäume auf geringwertigen Biotoptypen*	6	-	1,0	100	6	7	700	-
4	45.10c	Bäume auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen*	4	-	1,0	100	4	1	100	-
5	60.10	Mit Bauwerken bestandene Fläche	1	-	1,0		1,0	600	600	-
6	60.21	Hofflächen, teilweise durchlässig	1	-	1,2		1,2	360	432	-
8	60.60	Hausgärten	6	-	1,0		6	605	3.630	-
	Summe			-				**2.004**	**12.047**	-
Differenz Planung alt / Planung neu									**3437**	

orange: Stammumfang in 30 Jahren; gelb: Anzahl der Bäume

Naturschutzfachliche Bedeutung der Schutzgüter

Definition	***Wertstufe Basisbewertung***	***Wertspanne nach Punkten***
Keine bis sehr geringe Bedeutung	I	1 - 4
Geringe Bedeutung	II	5 - 8
Mittlere Bedeutung	III	8 - 16
Hohe Bedeutung	IV	17 - 32
Herausragende Bedeutung	V	33 - 64

Als Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung lässt sich festhalten, dass der verursachte Eingriff innerhalb der Erweiterungsfläche nicht nur ausgeglichen wird, sondern einen nicht unerheblichen Überschuss aufweist. Dieser Ausgleichsüberschuss dient für das Schutzgut „Boden”als schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme.

Laupheim, den 09.09.09, geändert am 2711.09

.....	.....
Jacobsen	Assenmacher
Stadtplanung	Erster Beigeordneter