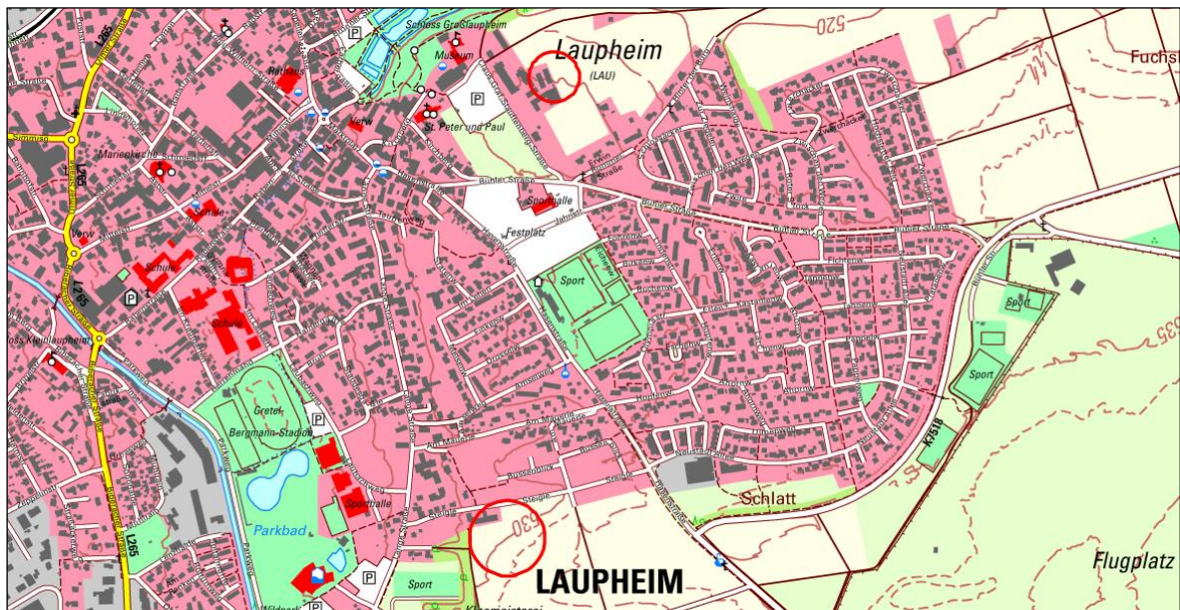


# Flächennutzungsplan 2015 Teiländerung 20 „Am Schlossgarten“ in Laupheim

- 22.10.2024 -



## Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim



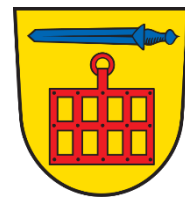
ACHSTETTEN



BURGRIEDEN



LAUPHEIM



MIETINGEN



# RECHTSGRUNDLAGEN

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)**

## **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)**

## **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: **zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |     |  |         |            |                                      |
|-----|--|---------|------------|--------------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim  | § 2 (1) | am         | 14.11.2023                           |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | § 2 (1) | am         | 30.11.2023 /<br>01.12.2023           |
| 3.  | Auslegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim  |         | am         | 14.11.2023                           |
| 4.  | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit   | § 3 (1) | am         | 30.11.2023 /<br>01.12.2023           |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Teiländerung 20 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.2023                                     | § 3 (1) | von<br>bis | 11.12.2023<br>17.01.2024             |
| 6.  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 20 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.2023 | § 4 (1) | von<br>bis | 04.12.2023<br>17.01.2024             |
| 7.  | Abwägungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim   |         | am         | 12.11.2024                           |
| 8.  | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | § 3 (2) | am         | _____._____.20__                     |
| 9.  | Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung 20 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____20__  | § 3 (2) | von<br>bis | _____._____.20__<br>_____._____.20__ |
| 10. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 20 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____20__              | § 4 (2) | von<br>bis | _____._____.20__<br>_____._____.20__ |
| 11. | Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim   |         | am         | _____._____.20__                     |
| 12. | Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde  | § 6 (1) | am         | _____._____.20__                     |
| 13. | Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung   | § 6 (5) | am         | _____._____.20__                     |

Laupheim, den \_\_\_\_\_20\_\_

.....  
 Vorsitzender der VVG  
 Oberbürgermeister Ingo Bergmann



## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung 20 („Am Schlossgarten“ in Laupheim) des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ergibt sich aus der Planzeichnung i. d. F. vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_. Der Geltungsbereich ist mittels roter Blockbandierung umrandet.

Laupheim, den \_\_\_\_\_.20\_\_.

.....  
Vorsitzender der VVG  
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass die Teiländerung 20 des Flächennutzungsplans für die Fläche „Am Schlossgarten“ in Laupheim, bestehend aus dem Textteil in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_ und der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_, dem Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Laupheim, den \_\_\_\_\_.20\_\_.

.....  
Vorsitzender der VVG  
Oberbürgermeister Ingo Bergmann





## FNP-Teiländerung 20 „Am Schlossgarten“

---

**Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (wirksam seit 12.06.2006) für den Bereich:**

- 20.1 „Überzwerches Steigle“ in Laupheim / Flächen für die Landwirtschaft
- 20.2 „Am Schlossgarten“ in Laupheim / geplante Wohnbaufläche

Der Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist seit Juni 2006 rechtswirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung in Form eines vereinfachten Flächentausches notwendig. Vorgesehen ist die Streichung von 0,72 ha einer geplanten Wohnbaufläche (20.1 „Überzwerches Steigle“), die in Fläche für die Landwirtschaft zurückgeführt wird. Außerdem wird die Aufnahme einer 0,39 ha großen geplanten Wohnbaufläche (20.2 „Am Schlossgarten“) anstelle von Flächen für die Landwirtschaft angestrebt.

### 1.1 Anlass der Planung / Planungserfordernis

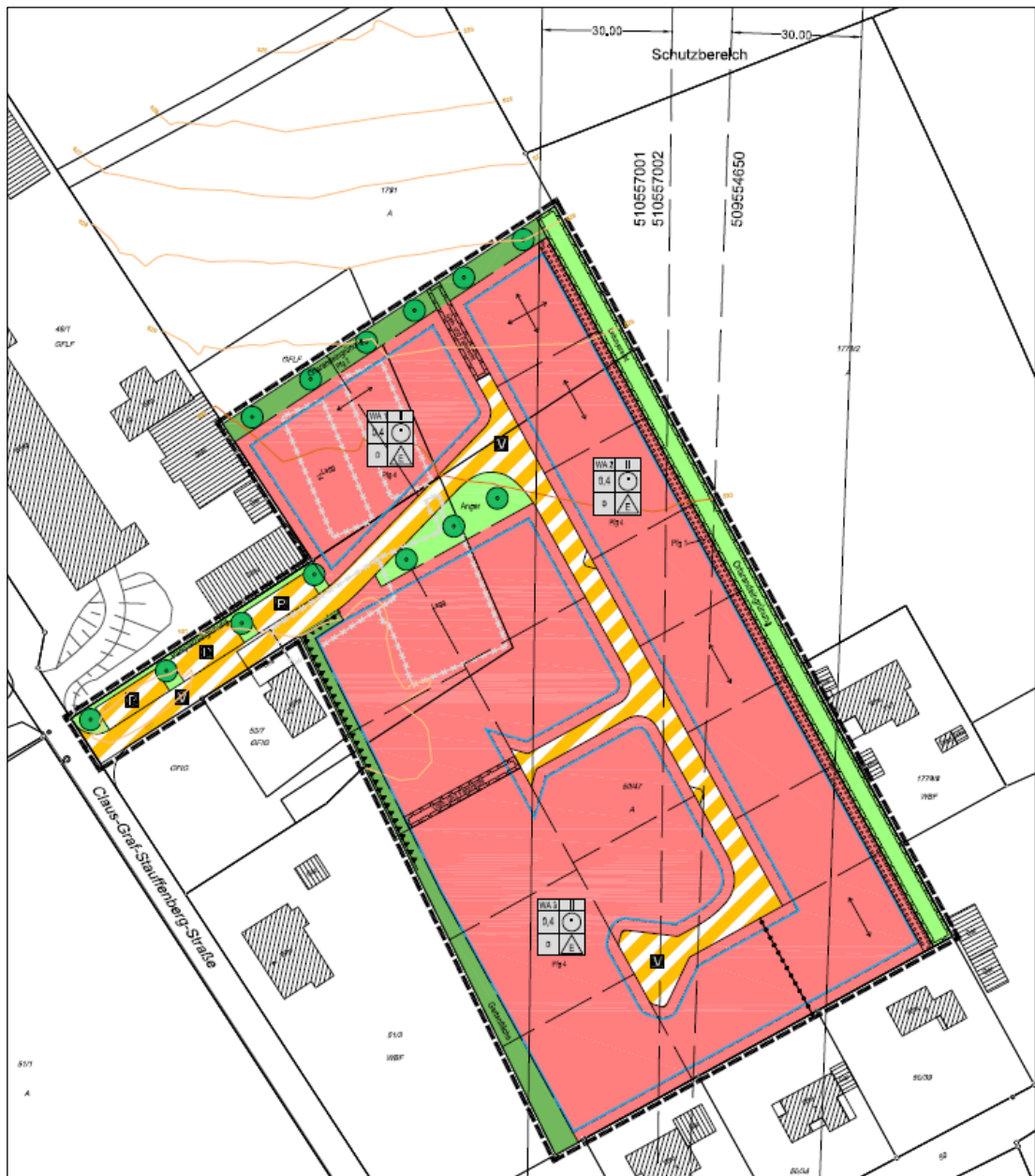
Für das Plangebiet wurde seitens der Stadt Laupheim ein Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13b BauGB auf den Weg gebracht. U. a. eröffnete das Verfahren nach § 13b BauGB die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen muss. Der Flächennutzungsplan hätte dann im Wege der Berichtigung an die neuen planerischen Gegebenheiten angepasst werden müssen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil 4 CN 3.22 vom 18.07.2023 den besagten § 13b BauGB für mit Unionsrecht unvereinbar erklärt. Dadurch ergibt sich der Umstand, dass das Verfahren nicht mehr anwendbar ist. **Der Bebauungsplan soll nun im Regelverfahren aufgestellt werden.**

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanumgriffs ist bereits über die Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans abgedeckt. Um das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren „Am Schlossgarten“ doch noch abschließen zu können, soll die im Flächennutzungsplan fehlende Fläche aufgenommen werden. Somit kann das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB vollständig erfüllt und der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Mit der Ausweisung dieser Baufläche soll Wohnraum in zentrumsnaher Lage zur Verfügung gestellt werden.

Um die rund 0,39 ha große Fläche in den Flächennutzungsplan aufnehmen zu können, wird der vereinfachte Flächentausch gem. Ziff. 3.2 des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB angewendet. Hierzu wird ein Teil der Fläche „Überzwerches Steigle“ mit der Nr. 20.1 in der Größe 0,72 ha wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Fläche kann derzeit auf Grund der Nähe zum Militärflugplatz Laupheim (Einflugschneise) nicht entwickelt werden. Die verbleibenden 0,33 ha werden für die FNP-Teiländerung 21 „Pilolfweg“ in Bihlafingen eingesetzt.

## 1.2 Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ in Laupheim



Bebauungsplanentwurf „Am Schlossgarten“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 21.11.22, ohne Maßstab

## 1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

Planzeichnung: Teiländerung 20.1 „Überzwerches Steigle“ Bestand i. d. F. vom 12.06.2006  
Teiländerung 20.2 „Am Schlossgarten“ Bestand i. d. F. vom 12.06.2006

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2015 wird die Fläche 20.1 „Überzwerches Steigle“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Überlagert wird die Fläche mit der Darstellung des Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Laupheim.

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2015 wird die Fläche 20.2 „Am Schlossgarten“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 1.4 Geplante Darstellung in der Teiländerung (Neuplanung)

Planzeichnung: Teiländerung 20.1 „Überzwerches Steigle“ Änderung i. d. F. vom 09.10.2023  
Teiländerung 20.2 „Am Schlossgarten“ Änderung i. d. F. vom 09.10.2023

Der Teiländerungsbereich 20.1 „Überzwerches Steigle“ sieht die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Die überlagernden Darstellungen des Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Laupheim werden übernommen.

Der Teiländerungsbereich 20.2 „Am Schlossgarten“ sieht die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche vor.

## 1.5 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

### 1.5.1 Geotechnik

Die Fläche 20.2 „Am Schlossgarten“ befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

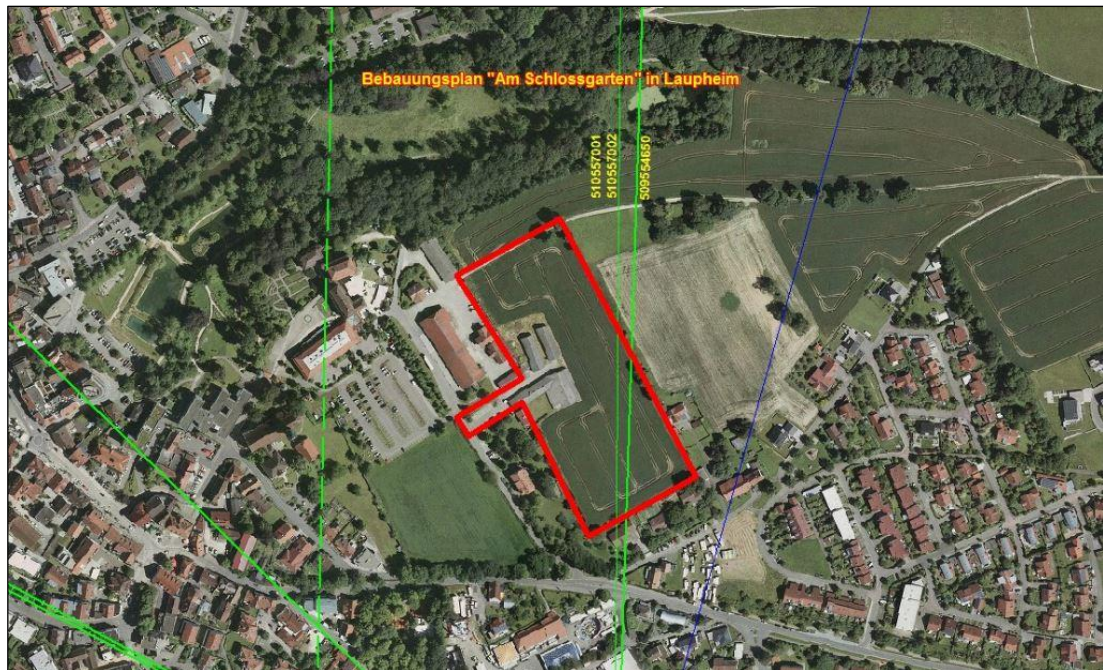
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 1.5.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 1.5.3 Richtfunktrassen

Auf der Fläche 20.2 „Am Schlossgarten“ verlaufen die Richtfunkverbindungen 510557001, 510557002 und 509554650 der Telefonica Germany GmbH & Co. KG. Sie werden im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme mit den dazugehörigen Schutzkorridoren (horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m) im Folgenden dargestellt.



Richtfunkverbindungen im Plangebiet, Quelle: Telefonica Germany GmbH & Co. KG, 2019

Beim Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften sind die Schutzkorridore der Richtfunktrassen zu beachten. Es wird empfohlen, die Aufstellung im Vorfeld mit der Telefonica Germany GmbH & Co. KG abzustimmen, um Einschränkungen oder Störungen der Richtfunkverbindungen zu vermeiden.

#### 1.5.4 Altlasten

Für die Fläche 20.1 „Überzwerches Steigle“ wird im Altlastenkataster unter der Nummer 00759-000 der Altstandort „AS Schießplatz Überzwerches Steigle“ ausgewiesen.

#### 1.5.5 Überschwemmungsbereiche

Die Planflächen liegen außerhalb des HQ<sub>100</sub>- bzw. HQ<sub>extrem</sub>-Bereichs.

## 1.6 Alternativenprüfung

Der Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellt bereits geplante Wohnbaufläche im Bereich „Am Schlossgarten“ dar. Damals wurde der Standort bereits gegen andere Flächenausweisungen abgewogen und soll nun lediglich auf ein sinnvoll zu erschließendes Maß vergrößert werden.

Bei der Wahl der zu streichenden Fläche, wurde der Bereich „Überzwerches Steigle“ gewählt, da in diesem Bereich auf Grund des Einflugbereichs des Militärflugplatzes nach derzeitiger Sachlage keine bauliche Entwicklung mehr stattfinden kann. Da nicht absehbar ist, ob und wann eine Entwicklung stattfinden kann, soll die Fläche zu Gunsten realistischerer Standorte getauscht werden.

## 1.7 Planungsrechtliche Vorgaben

### 1.7.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim (Mittelbereich Laupheim) im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Teiländerung:

- 1.3 G Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes zu festigen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Zentralen Orte als Entwicklungsschwerpunkte und regionale Entwicklungsmotoren in ihrer Leistungskraft zu stärken, die Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und die Siedlungstätigkeit vorrangig in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren.
  
- 1.4 G Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.
  
- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
  
- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
  
- 2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere

- Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- 2.5.3 G Zur Unterstützung ihrer Auslastung soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.
- 2.6.4 Z Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
- 3.1.6 Z Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.
- 3.1.7 G Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.1.10 G Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.
- 3.2.1 G Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

- G Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.
- 3.2.2 G Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.
- 3.4.1 G Die Erfordernisse der zivilen und militärischen Verteidigung sind zu berücksichtigen.
- 5.3.2 Z Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

#### 1.7.2 Regionalplan Donau-Iller (Entwurf zum Satzungsbeschluss vom 05.12.2023)

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der neue Regionalplan wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Da keine weiteren Änderungen erwartet werden, bezieht sich das Teiländerungsverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die bei der Teiländerung beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A II 2 G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A III 1 Z (2) Die Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen ist insbesondere auf die bestehende Verkehrs- und sonstige Infrastruktur auszurichten, um deren Tragfähigkeit zu sichern und die Voraussetzungen für einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau zu schaffen.
- A IV G (3) Die erheblich überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

- A IV 4 G (1) Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 1 G (1) Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sollen langfristig erhalten und entwickelt werden.
- G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
- B I 2.1 G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.
- G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.



- G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

## 1.8 Umweltbelange

Siehe Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ mit örtlichen Bauvorschriften in Laupheim i. d. F. vom 23.09.2024

Siehe Anlage 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ mit örtlichen Bauvorschriften in Laupheim i. d. F. vom 27.09.2024

### 1.8.1 Artenschutz

Damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und geschützte Arten nicht beeinträchtigt werden, wurde zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ mit örtlichen Bauvorschriften eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet und dessen Umgebung werden maßgeblich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und den zum Schloss gehörenden Strukturen bestimmt. Eine prinzipielle Nutzung durch Vogelarten des Siedlungsbereichs ist für das Plangebiet nachgewiesen. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um allgemein häufige Arten. Von den planungsrelevanten Brutvogelarten haben lediglich Grauschnäpper, Haus- und Feldsperling Brutvorkommen an den Abrissgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs. Dadurch ist mit einem dauerhaften Verlust dieser Lebensstätten im Geltungsbereich zu rechnen. Damit die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen im räumlichen Zusammenhang erhalten werden können, und die Verbotstatbestände (laut § 44 BNatSchG) nicht ausgelöst werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als Maßnahme sind deshalb mindestens sechs Koloniekästen für Haussperling und drei Halbhöhlen für Grauschnäpper fachgerecht im näheren Umfeld an der Turnhalle Bühler Straße 20 (Flst. 1347) anzubringen. Für Fledermäuse und andere planungsrelevante Tiergruppen stellt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung dar.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatausstattung und bereits bestehender Vorbelastung bzw. Kulissen können erheblichen Störungen, auch im Wirkraum des Vorhabengebiets, ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, 2, 3 BNatSchG ausgelöst werden.

### 1.8.2 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen darstellt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet.

#### Schutzgut Fläche und Boden

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Infolge der geplanten Errichtung von Gebäuden, Plätzen und Verkehrswegen wird eine Fläche von ca. 0,6 ha neu versiegelt. Im Plangebiet sind hiervon Standorte von mittlerer bis hoher und hoher Bedeutung betroffen.

Durch die Inanspruchnahme von Boden (Bodenverlust, Bodenversiegelung) wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als hoch eingestuft, da die Bodenfunktionen gem. § 1 BodSchG verloren gehen. Zudem gehen rund 1,4 ha produktive Ackerfläche unwiederbringlich verloren.

Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), sieht die Planung auch Maßnahmen zur Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen vor (z.B. Oberbodenauftrag, Tiefen-lockerung, Dachbegrünung). Somit muss insgesamt nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie bereits beschrieben, befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets einfache und besondere Kulturdenkmäler und die dazugehörigen Freiflächen. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bestmöglich die denkmalrechtlichen und denkmalfachlichen Belange, die aus der Lage am Schloss Großlaupheim resultieren. Durch die Anlage von Abstandsflächen und einer Höhenbeschränkung der neuen Gebäude werden die bereits vorhandenen Blickbeeinträchtigungen auf das Schloss Großlaupheim nicht weiter negativ beeinträchtigt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen von geschützten Kultur- und Sachgüter erfolgen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Der Vegetationsbestand wird im Bereich der geplanten Bebauung komplett entfernt. Auch nach Beendigung der Erschließung und der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen werden im Bereich der versiegelten Flächen künftig die Biotopfunktionen ganz entfallen. Hiervon sind im Plangebiet überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen, die einen geringen ökologischen Wert aufweisen. Ebenso die bestehenden Lagerhallen mit den randlichen Ruderalstrukturen.

Wertvolle Gehölzstrukturen befinden sich überwiegend angrenzend im Westen mit parkähnlichen Strukturen und die Ahorn-Baum-Gruppe (Habitatbäume) im Nordosten des Geltungsbereichs. Lediglich ein Ahorn befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs auf der geplanten Ausgleichsfläche. Es finden keine Eingriffe im Bereich dieser Gehölze statt.

Von den planungsrelevanten Tierarten konnten im Rahmen der Begehungen in 2018 und 2024 lediglich folgende Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden: Lediglich Grauschnäpper, Haus- und Feldsperling haben Brutvorkommen an den

Abrissgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs. Dadurch ist mit einem dauerhaften Verlust dieser Lebensstätten im Geltungsbereich zu rechnen.

Damit die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen im räumlichen Zusammenhang erhalten werden können, und die Verbotstatbestände (laut § 44 BNatSchG) nicht ausgelöst werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als Maßnahme sind deshalb mindestens sechs Koloniekästen für Haussperling und drei Halbhöhlen für Grauschnäpper fachgerecht im näheren Umfeld an der Turnhalle Bühler Straße 20 (Flst. 1347) anzubringen. Die Nisthilfen sind zu Beginn der Brutsaison ein Jahr vor Abbruch der Gebäude anzubringen. Zudem muss ein Nachweis erbracht werden, dass die Nisthilfen angenommen werden, und somit bereits vor dem Zeitpunkt der Eingriffe wirksam sind. Nur so kann eine Sicherung der lokalen Population gewährleistet werden.

Zusätzlich sind zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe durchzuführen und zu beachten. Zur Eingrünung und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes, werden Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt muss somit mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht gerechnet werden.
















































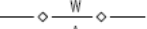


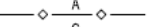


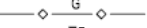


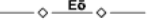









































Für die übrigen Schutzgüter ist insgesamt mit geringen und mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen.

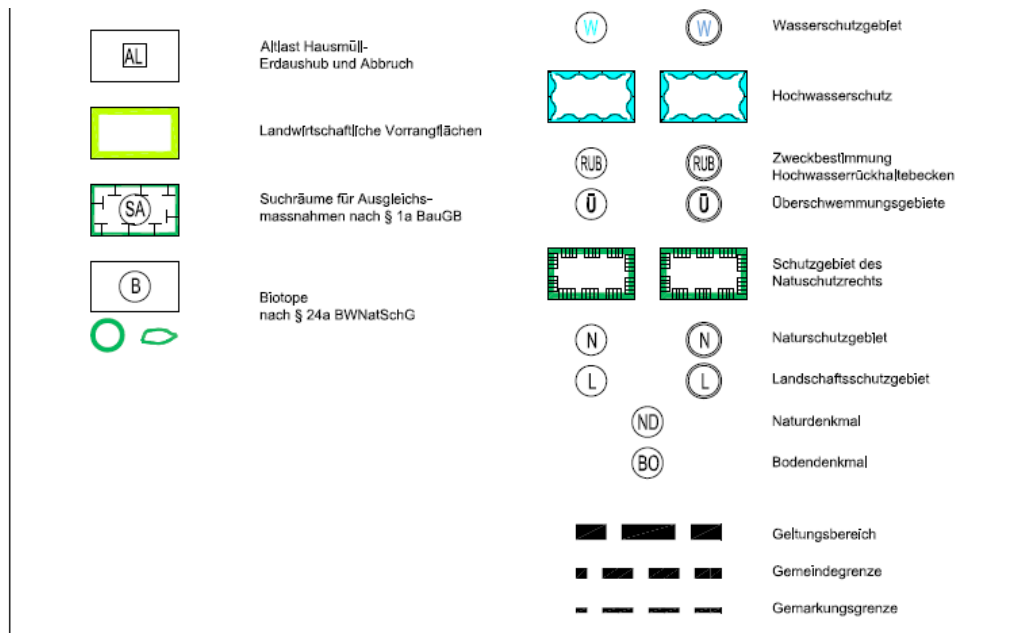
#### Ausgleichskonzept

Trotz der angestrebten Vermeidung, weitgehender Minimierung und Kompensation im Plangebiet ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht möglich. Es besteht weiterhin noch ein Defizit von -23.331 Punkten. Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs wird insbesondere durch die Anlage einer rund 0,54 ha großen Streuobstwiese im nördlich angrenzenden Bereich (Teilfläche von Flst. 1781) der geplanten Wohnbebauung, mit Umwandlung des intensiv genutzten Ackerlandes in extensiv genutztes Grünland, erreicht.

Um das Defizit von -23.331 Ökopunkten zu kompensieren, wird das Ökokonto der Stadt Laupheim herangezogen. Hierfür wird ein Teilbereich der Ökokontofläche 137 - Streuobstwiese Flurstück 1258 Obersulmentingen herangezogen.

## 1.9 Legende zum Flächennutzungsplan

LEGENDE		Bestand	Planung		Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen				Bauliche Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	
		Besondere Wohngebiete				Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Gemischte Bauflächen				Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Gewerbliche Bauflächen				Öffentliche Verwaltungen	
		Dorfgebiet				Schule	
		Sondergebiet				Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	
		Flächen für Versorgungsanlagen				Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Elektrizität				Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
		Wasser				Feuerwehr	
		Abwasser				Kulturdenkmal	
		Regenrückhaltebecken				Grünflächen	
		Elektrische Hochspannungsleitung				Parkanlage	
		Wasserhauptleitung				Dauerkleingärten	
		Abwasserhauptleitung				Sportplatz	
		Gashauptleitung				Spielplatz	
		Erdöl(öl)pele				Badeplatz, Freibad	
		Verkehrsflächen				Friedhof	
		Örtlicher- und überörtlicher Hauptverkehr				Gartenbaubetrieb	
		Bahnanlagen				Festplatz	
		Bahnanlagen geplant z.B. Südkurve				Gartenhausgebiet	
		Flächen für Luftverkehr Modelllandeplatz				Ruhender Verkehr	
		Flächen für Aufschüttungen				Aussiedler Standort oder Gruppe	
		Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen				Flächen für die Forstwirtschaft	
		Rekultivierungsflächen				Flächen für die Landwirtschaft	
		Kiesabbau				Wasserflächen	
						Fischtelch	
						Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
						Zweckbestimmung Grund- u. Quellwassergewinnung	



## 1.10 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ mit örtlichen Bauvorschriften in Laupheim i. d. F. vom **23.09.2024**

Anlage 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Schlossgarten“ mit örtlichen Bauvorschriften in Laupheim i. d. F. vom **27.09.2024**