**Begründung** **Entwurf**

# Bebauungsplan „Falge, 1. Änderung“

## Stadt Laichingen, Gemarkung Suppingen, Alb-Donau-Kreis

### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
4.2 Bestehende Bebauungspläne

5. Umweltverträglichkeit
5.1 Schallimmissionen
5.2 Elektromagnetische Felder

6. Angaben zum Plangebiet

7. Ergänzung des Bebauungsplans

**Anlage 1 Beispiele für Lärmschutzgrundrisse**

**Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan „Falge“ vom 08.02.1999**

**Anlage 3 Gutachten elektromagnetische Felder Bebauungsplan „Falge“ in Suppingen, Bauabschnitt 2 bis 4, TÜV SÜD Industrie GmbH, Bericht Nr. 2 934 543-IP-EMF vom 01.10.2018**

**Anlage 4 Bericht über die Schallimmissionen der bestehenden 380-kV-Freileitung auf das Wohngebiet „Falge“ in Suppingen, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Bericht Nr. 2934543-01 vom 23.10.2018**

## 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Laichingen befindet sich im Alb-Donau-Kreis, ca. 25 km westlich von Ulm und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Zur Stadt Laichingen gehören neben der Kernstadt die drei Ortsteile Suppingen, Machtolsheim und Feldstetten. Insgesamt beträgt die Einwohnerzahl der Stadt 11.595 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt BW, 2/2018).

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Falge“ (rechtskräftig seit 05.02.2000) wurden mögliche Immissionsbelastungen durch die im Norden befindliche 380-kV-Hochspannungsleitung nicht gutachterlich ermittelt. Vor der Erschließung des 2. Bauabschnitts des Plangebiets „Falge“ wurde die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich Geräuschimmissionen und der Grenzwerte der 26. BImSchV hinsichtlich elektrischer und magnetischer Felder in Frage gestellt. Daraufhin wurden im Jahr 2018 die von der Hochspannungsleitung ausgehenden elektromagnetischen Felder und Lärmimmissionen gutachterlich untersucht. Im Ergebnis werden zur Nachtzeit die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Bereich der nördlichen Grundstücksreihe und die Richtwerte für Röhrenbildschirmgeräte im Bereich der beiden nördlichen Grundstücksreihen geringfügig überschritten.

Im Vorfeld der Erschließung weiterer Bauabschnitte wird der Bebauungsplan um die Festsetzung zum Schallschutz für die nördliche Grundstücksreihe und um den Hinweis zu möglichen Bildstörungen von alten Röhrenbildschirmgeräten für den Bereich der beiden nördlichen Grundstücksreihen ergänzt.

Nach den Untersuchungen der TÜV SÜD Industrie Service GmbH steht der Bebauung des Plangebiets unter Beachtung der getroffenen Maßnahmen und Hinweise nichts entgegen.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Falge, 1. Änderung“ wird gemäß § 13 Ans. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich hierbei um die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Falge“ (rechtskräftig seit 05.02.2000). Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da es sich lediglich um die Ergänzung der Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz – für die nördliche Grundstücksreihe handelt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Laichingen, 6. Teilfortschreibung (rechtswirksam seit 28.06.2018) weist die Flächen innerhalb des Plangebiets als Wohnbauflächen aus. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan „Falge, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Falge“ (rechtskräftig seit 05.02.2000) ergänzt.
Der Bebauungsplan „Falge“ setzt für die nördlichen Grundstücke ein allgemeines Wohngebiet und für die südlichen Grundstücke ein Dorfgebiet fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Zulässig sind nur Doppel- und Einzelhäuser in der offenen Bauweise.
Der Abstand der im Norden verlaufenden 380-kV-Freileitung, gemessen von der Trassenmitte, zur nächsten Grundstücksgrenze beträgt ca. 70 m.
Alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften haben weiterhin unverändert Bestand.

## 5. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.
Es wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplans „Falge“ verwiesen.

Bei den bisher im Rahmen des Bebauungsplans „Falge“ (rechtskräftig seit 05.02.2000) untersuchten Immissionen im Bereich des Plangebiets handelt es sich um die Auswirkungen des südwestlich angrenzenden Sportplatzes, des westlich liegenden Festplatzes und der südlich vom Sportplatz befindlichen Tennisanlage. Dessen Untersuchung ergaben, dass die Grenzwerte im Plangebiet nicht überschritten werden. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Nähe zu den westlich gelegenen Sport- und Freizeiteinrichtungen sind nicht notwendig.

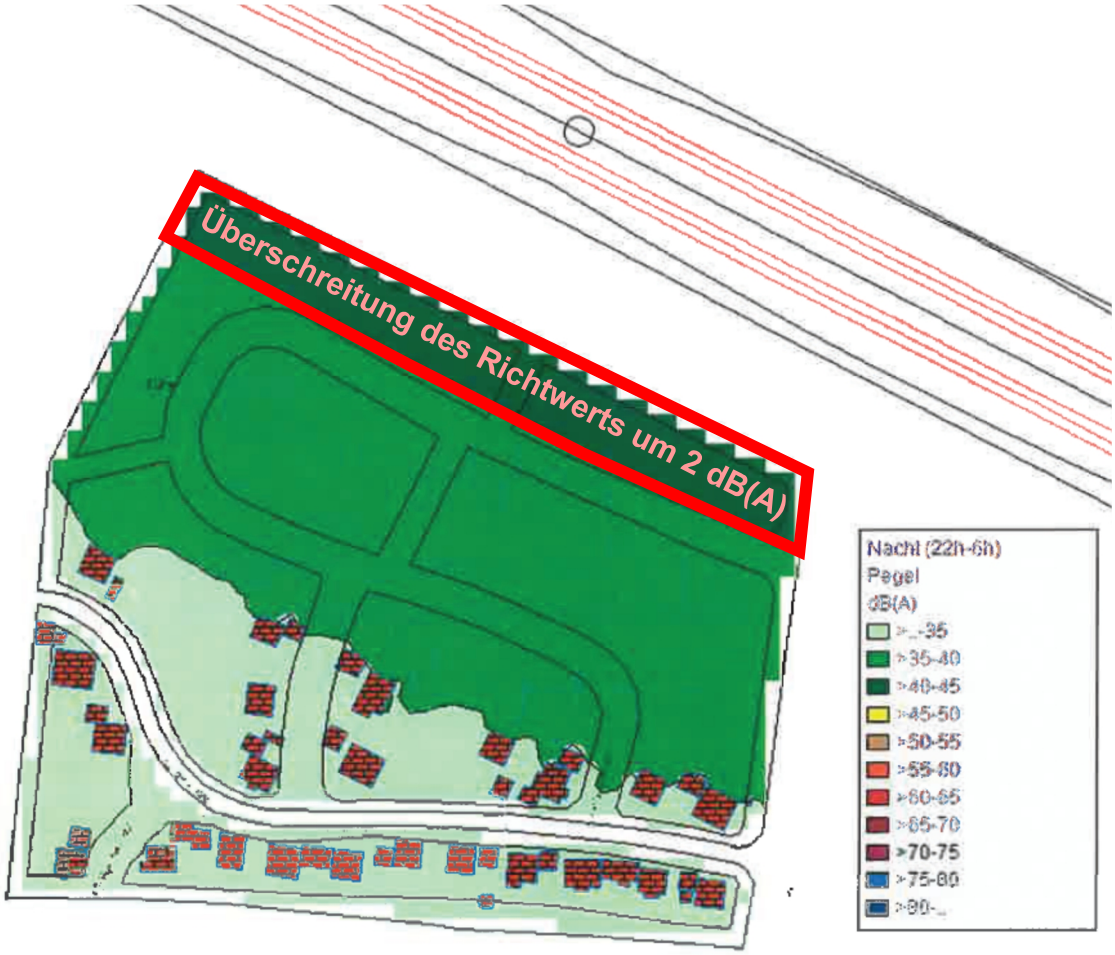
Die Untersuchungen der Auswirkungen der im Norden des Plangebiets befindlichen 380-kV-Freileitung wurden im Jahr 2018 durchgeführt und sind im Folgenden aufgeführt.

### 5.1 Schallimmissionen

Die von der 380-kV-Freileitung ausgehenden Schallimmissionen (Koronargeräusche) auf das Wohngebiet wurden untersucht. Der Bericht Nr. 2934543-01 vom 23.10.2018 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Berechnungen ergaben, dass im Tagzeitraum der für ein allgemeines Wohngebiet maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) weit unterschritten wird. Zur Nachtzeit ist im Bereich der nördlichen Gebäudereihe mit einer Überschreitung des für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerts der TA-Lärm von 40 dB(A) von bis zu 2 dB(A) durch witterungsabhängige Koronargeräusche zu rechnen (siehe Abbildung).

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Falge“ um die Maßnahme zum Schallschutz für den Bereich der nördlichen Grundstücksreihe ergänzt.




Beurteilungspegel nachts für das EG, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Bericht Nr. 2934543-01, 23.10.2018

## 5.2 Elektromagnetische Felder

Eine Untersuchung der Auswirkungen der von der 380-kV-Freileitung ausgehenden elektischen und magnetischen Felder auf das Wohngebiet wurde durchgeführt. Der Bericht Nr. 2 934 543-IP-EMF vom 01.10.2018 der TÜV SÜD Industrie Service GmbH ist der Begründung als Anlage beigefügt.

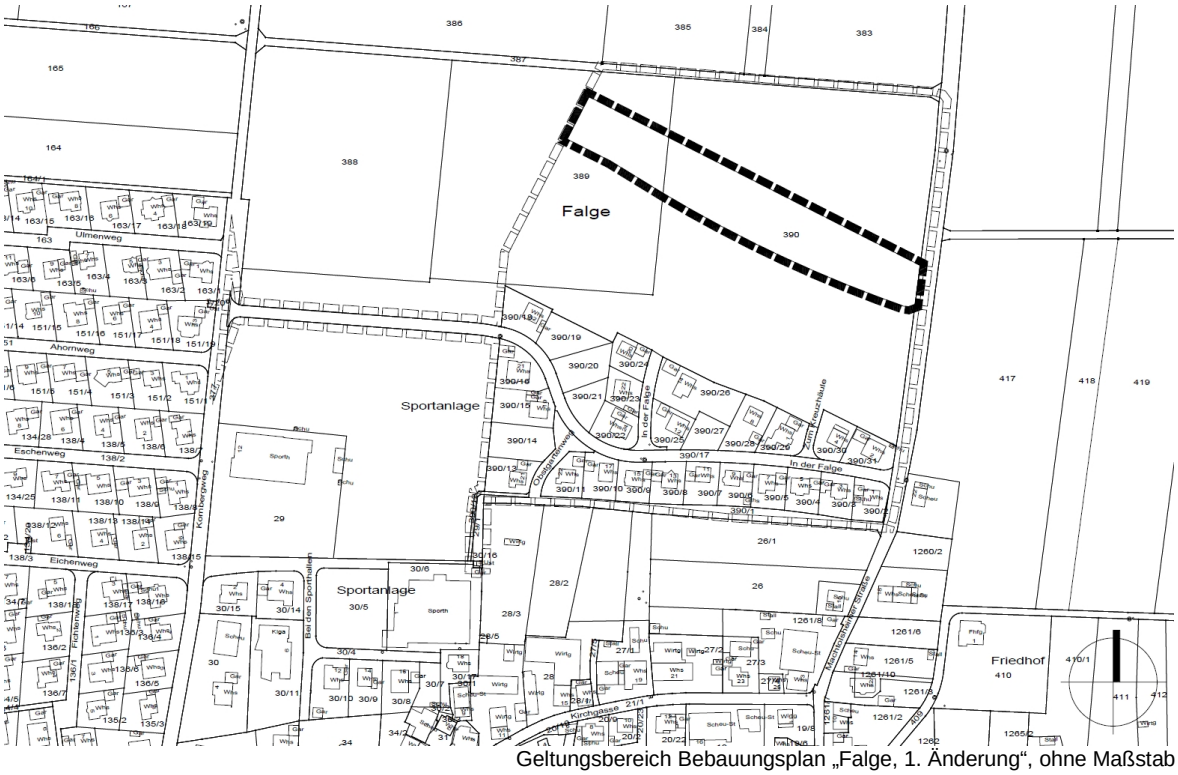
Als Ergebnis der Untersuchungen wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV im gesamten Plangebiet sicher eingehalten werden. Ebenfalls kann eine Gefährdung von Trägern aktiver und passiver Implantate ausgeschlossen werden.
Spezielle Maßnahmen für die geplante Bebauung sind zur Erfüllung des § 3 (1) und (4) der 26. BImSchV nicht zu treffen. Unzumutbaren Belästigungen durch Berührungsspannungen sowie durch Funkenentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten sind aufgrund der niedrigen elektrischen Felder an der Bebauung nicht zu erwarten.
Innerhalb des Plangebiets werden die Störfestigkeitswerte für Geräte, die für den Einsatz im Wohnbereich, Geschäfts- und Gewerbebereich sowie in Kleinbetriebe vorgesehen sind, eingehalten.

Allerdings werde bei höchster Anlagenauslastung der 380-kV-Freileitung die Richtwerte für Röhrenbildschirmgeräte im Bereich der beiden nördlichen Grundstücksreihen überschritten. Künftige Nutzer sind darauf hinzuweisen, dass es beim Betrieb von alten Röhrenfernsehern oder Computermonitoren in seltenen Fällen zu Bildstörungen kommen kann. Es werden unempfindlichere Flachbildschirme empfohlen.

## 6. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Suppingen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falge“ (rechtskräftig seit 05.02.2000). Die Fläche umfasst Teilstücke der Flst. Nr. 389 und 390 und bezeichnet die nördlich geplante Grundstücksreihe im Wohngebiet „Falge“. Der Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 0,71 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Falge, 1. Änderung“, ohne Maßstab

Die äußere Erschließung des Plangebiet erfolgt über die Straße „In der Falge“ und der Machtholsheimer Straße. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts sind die Grundstücke des Wohngebiets „Falge“ entlang der Straße „In der Falge“ bereits bebaut. Die Flächen im Norden des Wohngebiets werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind im Rahmen der folgenden Bauabschnitte für die Erschließung vorgesehen. Im Norden führt eine 380-kV-Freileitung am Wohngebiet vorbei.

## 7. Ergänzung des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft die Ergänzung der Festsetzung zu schallschützenden Maßnahmen für die nördliche Grundstücksreihe und die Ergänzung des Hinweises zu möglichen Bildstörungen von alten Röhrenbildschirmgeräten im Bereich der beiden nördlichen Grundstücksreihen.

Zu Vermeidung von Immissionsorten in Richtung Freileitung ist festgesetzt, dass im betreffenden Bereich die schutzbedürftigen Räume, insbesondere Schlafräume (Aufenthaltsräume nach DIN 4109) zur lärmabgewandten Seite, hier nach Süden bzw. Süd-Westen, hin zu orientieren sind. Wenn es unvermeidbar ist, schutzbedürftige Räume an der lärmzugewandten Seite zu realisieren, so sind fensterunabhängige Lüftungen in das Gebäude einzubauen.

Bezüglich der Überschreitung der für Röhrenbildschirmgeräte geltenden Richtwerte ist der Hinweis zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern für den betreffenden Bereich ergänzt. In seltenen Fällen kann es beim Betrieb von alten Röhrenfernsehern oder Computermonitoren zu Bildstörungen kommen.

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderates
vom zugrunde.

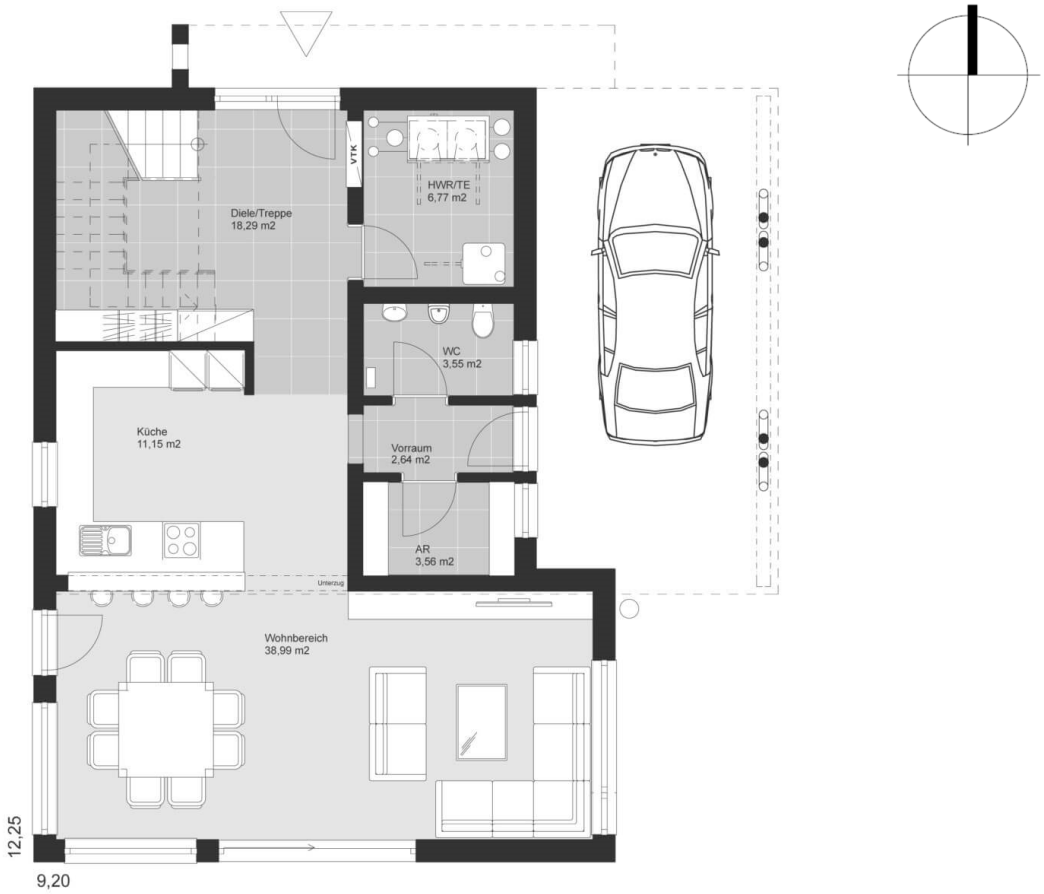
Reutlingen, den

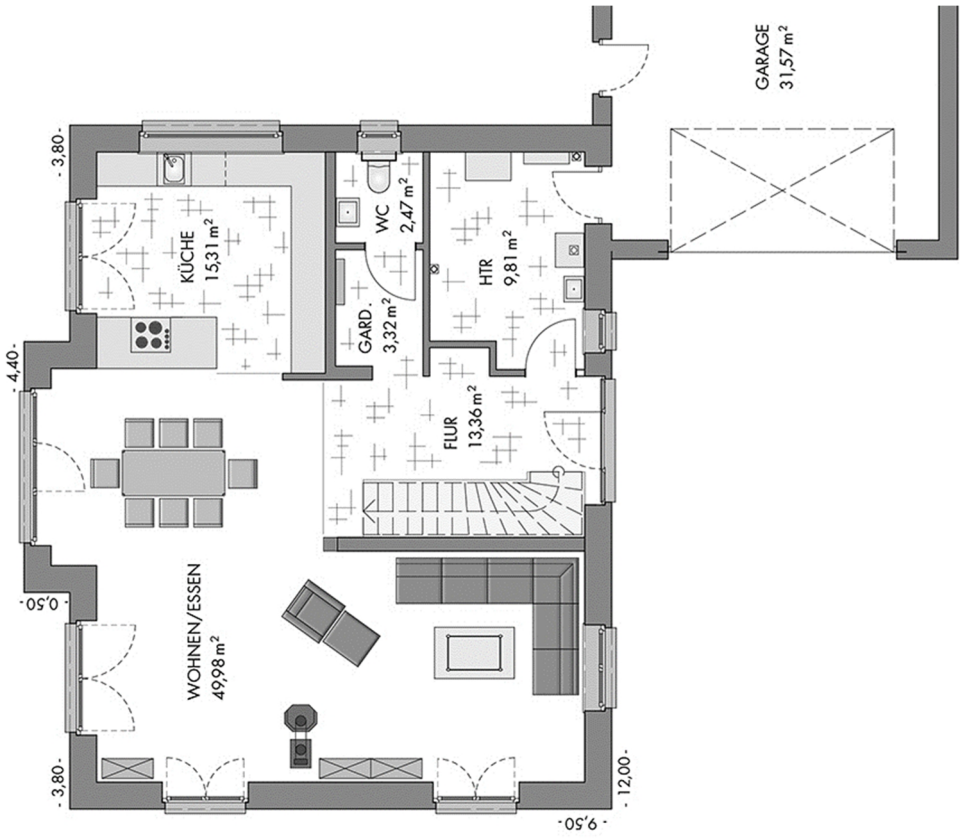
Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Laichingen, den

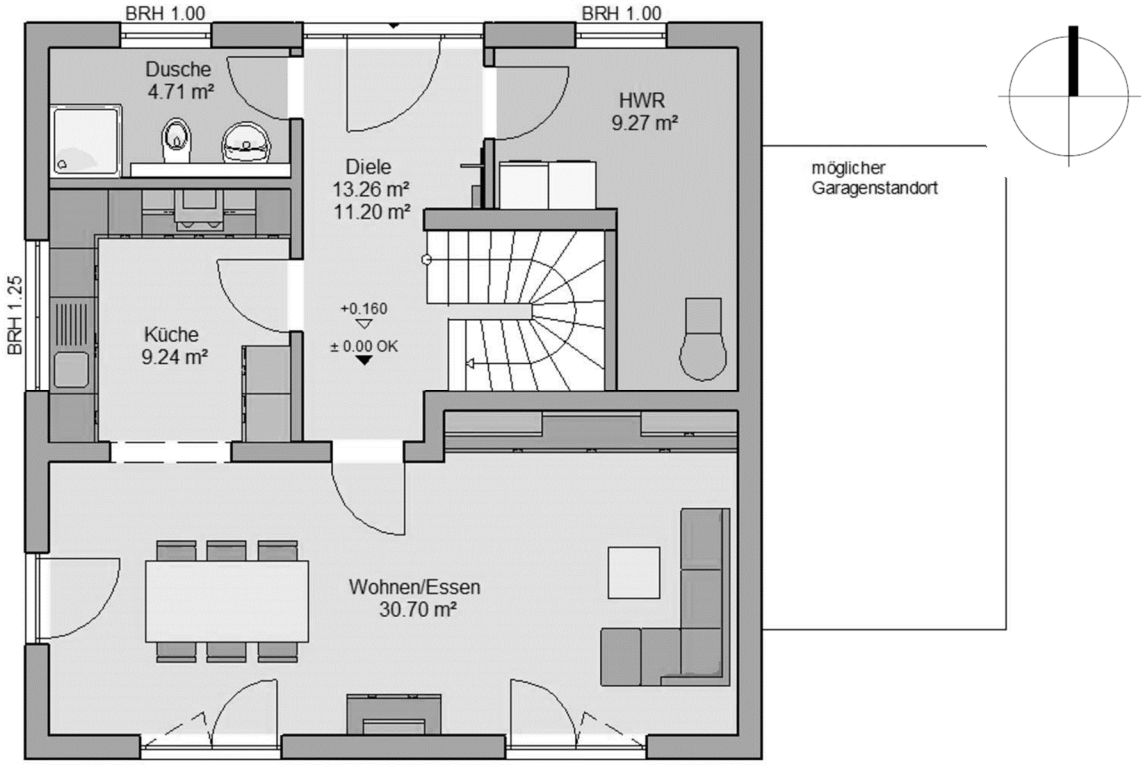
Klaus Kaufmann
Bürgermeister

**Beispiele für Lärmschutzgrundrisse** **Anlage 1**




Darstellungen ohne Maßstab



Darstellungen ohne Maßstab

EG

OG

Darstellungen ohne Maßstab

**Begründung zum Bebauungsplan „Falge“ vom 08.02.1999** **Anlage 2**

08.02.1999
9523

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "FALGE",**

**STADT LAICHINGEN, ALB-DONAU-KREIS, GEMARKUNG SUPPINGEN**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Stadt

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Überörtliche Planungen
3.1 Landesentwicklungsplan
3.2 Regionalplan

4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
4.2 Landschaftsplan

5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
5.3 Angrenzende Nutzungen

6. Städtebauliche Konzeption
6.1 Bau- und Nutzungsstruktur
6.2 Verkehrskonzept
6.3 Grünflächen

7. Maßnahmen zur Verwirklichung
7.1 Wasserversorgung
7.2 Stromversorgung
7.3 Müllentsorgung
7.4 Fernmeldetechnische Versorgung
7.5 Straßenbeleuchtung
7.6 Bodenordnung

8. Baugrundgutachten

9. Schalltechnische Untersuchung

10. Altlasten

11. Planungsrechtliche Festsetzungen
11.1 Art der baulichen Nutzung
11.2 Maß der baulichen Nutzung
11.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
11.4 Garagen und Nebenanlagen
11.5 Grünordnerische Festsetzungen

12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
12.2 Gestaltung der Freiflächen

13. Flächenbilanz

## 1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Laichingen gehört zum Alb-Donau-Kreis. Laichingen besteht aus den Ortsteilen Laichingen, Suppingen, Machtolsheim und Feldstetten.
Am 30.06.97 beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Laichingen 10.336 Einwohner.
Der Gemeinderat Laichingen hat am 24.11.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "Falge" auf der Gemarkung Suppingen beschlossen. Der nördliche Ortsrand von Suppingen soll um Wohnbauflächen erweitert werden. Auf eine sinnvolle Entwicklung für den Suppinger Ortsrand wird besonderen Wert gelegt.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

In Suppingen leben 919 Einwohner (Stand Dezember 1996). Eine sinnvolle Auslastung vieler Infrastruktureinrichtungen ist bei einer solch geringen Einwohnerzahl nicht gegeben. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für eine Wohnbauentwicklung in ausreichendem Maße zur Verfügung. Eine entsprechende Nachfrage nach Bauplätzen ist nicht nur aus Laichingen sondern auch aus dem Raum Blaubeuren vorhanden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine Ortserweiterung mit eigenständigem Charakter zu entwickeln, wobei auf den Erhalt des dörfliche Maßstabes besonderen wert gelegt wird. Es soll:

- Wohnraum zu erschwinglichen Preisen entwickelt, das Familienwohnen in Einzelhäusern oder Doppelhäusern ermöglicht werden.
- Wohnraum in hoher Qualität und landwirtschaftlich schöner Umgebung geschaffen werden.
- Eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes erzielt werden.

Nicht zuletzt wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung Suppingens und die Eigenständigkeit der Ortschaft zu fördern und zu stärken.

## 3. Überörtliche Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Laichingen dem ländlichen strukturschwachen Raum zu. Für den ländlichen Raum wird folgendes allgemeines Entwicklungsziel formuliert:

"Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze bereitzustellen sowie die wirtschaftliche Leistungskraft und die Verkehrserschließung zu verbessern. Einer Abwanderung der Bevölkerung ist ... entgegenzuwirken, vielmehr soll eine Bevölkerungsdichte erhalten oder erreicht werden, die den Ausbau, mindestens aber die Erhaltung einer hinreichenden Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen rechtfertigt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, daß die Eigenart des ländlichen Raumes gewahrt bleibt.

Die Räume mit Strukturschwächen, insbesondere ihre abwanderungsgefährdeten Teile, sind so zu fördern, daß die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse verbessert werden."

### 3.2 Regionalplan

Laichingen liegt nach dem Regionalplan in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan "Donau-Iller" weist Laichingen als Unterzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse - Blaubeuren - Laichingen - Bad Urach - in das Netz der zentralen Orte eingebunden ist. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes auf der schwäbischen Alb beitragen.
Das nächstgelegene Oberzentrum Ulm ist rund 30 km entfernt. Laichingen ist daher bevorzugt zu entwickeln, damit die Stadt ihre zentralörtlichen Funktionen im gewünschten Umfang wahrnehmen kann.

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, 2. Fortschreibung von 1991 wird das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Ackerland dargestellt. In der im Verfahren befindlichen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 1997 ist das gesamte Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Flächennutzungsplans.

### 4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan von 1994 wird darauf hingewiesen, daß mit der Besiedelung landbauwürdige Flächen verloren gehen. Aus gestalterischen Gründen ist dem Übergang zur Acker- und Feldflur besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

In der I. Fortschreibung des Landschaftsplans (Entwurf 98) wird das Risikopotential für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Grundwasser und Boden als hoch eingestuft.

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet "Falge" in Suppingen ist ca. 6,4 ha groß. Es schließt im Norden an die Ortschaft Suppingen an. Zwischen bestehendem Ortsrand und Plangebiet verbleibt ein Grünstreifen von ca. 60 m Breite. Er wird als spätere Erweiterungsfläche (Suppingen Falge II) offen gehalten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

| | |
|---|---|
| im Norden | durch ein Feldweg (Flurstück Nr. 387) |
| im Osten | durch die "Machtolsheimer Straße" (Flurstück Nr. 408) |
| im Süden | durch die zum bisherigen Ortsrand gehörenden Wiesen und Gärten |
| im Westen | durch Ackerflächen und den Sportplatz |

### 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Durch das neue Wohngebiet wird der Ortsrand nach Norden verschoben. Dadurch werden bisher unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

### 5.3 Angrenzende Nutzungen

Die Ortschaft Suppingen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Von den bäuerlichen Betrieben in der Nachbarschaft zum Wohngebiet "Falge" können Geruchsemissionen ausgehen die bei Südwind spürbar sind.

Zum Ortsrand besteht ein Abstand von rund 60 m. Im Süden des Plangebietes befinden sich Obstwiesen und Gärten. Diese Fläche ist als Erweiterungsfläche des Wohnbaugebietes vorgesehen.

Im Westen befindet sich der Sportplatz von Suppingen. Dieser wird in 2-wöchigem Rhythmus bespielt. Diese Nutzung wird beibehalten. Mit größeren Lärmbelastungen ist nicht zu rechnen.

Im Norden befindet sich eine 380 kV Freileitung der EVS. Abstandsflächen wegen der davon ausgehenden elektromagnetischen Felder können zu den Wohnbauflächen problemlos eingehalten werden.

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Im überwiegenden Teil des zu überplanenden Bereiches ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Lediglich im Süden des Plangebietes, nahe des bestehenden Ortsrandes, wird mit Rücksicht auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe ein Dorfgebiet vorgeschlagen.
Im gesamten Plangebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise auf 70 Grundstücken vorgesehen. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 450 m² und 1000 m². So entsteht ein breit gefächertes Angebot entsprechend der unterschiedlichen Interessen der Bauwilligen. Es soll eine aufgelockerte, dörfliche Bebauung entstehen. Die Firstrichtung orientiert sich im rechten Winkel oder parallel zum Straßenverlauf. Auf diese Weise wird ein abwechslungsreiches Gesamtbild der neuen Siedlung erzielt. Auf die Einbindung in die Landschaft und die Gestaltung des Ortsrandes wird besonderen Wert gelegt (siehe 6.3 Grünflächen).

### 6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über den "Kronbergweg" im Westen und die "Machtolsheimer Straße" im Osten an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über ein gewundenes Straßennetz. So wird ein abwechslungsreich gestalteter Straßenraum erzeugt. Die Planstraße A bindet an den "Kronbergweg" und an die "Machtolsheimer Straße" an. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,65 m, ein 1,50 m breiter Fußweg ist vorhanden. Die Planstraße B ist 5,80 m breit. Planstraße C verläuft in Nord-Süd-Richtung, die Fahrbahn ist 5,80 m breit. Ein 2,0 m breiter Fußweg ist vorhanden. Er setzt sich nach Norden bis in die freie Landschaft hinein fort.
Straßenbäume gliedern und beleben das Straßenbild auf allen Verkehrsflächen, außerdem sollen sie zur Verkehrsberuhigung beitragen.

### 6.3 Grünflächen

Zum Bebauungsplan "Falge" wurde eine Grünordnungsplan erstellt. Aussagen zur Grünflächengestaltung sind in den Bebauungsplan übernommen. Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, den neuen Ortsteil harmonisch in die Landschaft einzubinden und einen typischen dörflichen Ortsrand zu schaffen.

Im Westen ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Pflanzstreifen mit Strauchhecken, heimischen Einzelbäumen und Obstbäumen vorgesehen. Im Norden des Plangebietes befinden sich größere Ausgleichsflächen, sie sind als Streuobstwiese zu gestalten und extensiv zu nutzen. In einem Teilbereich ist ein Spielplatz vorgesehen. Auch private Grünflächen die der gärtnerischen Nutzung dienen, sollen hier entstehen.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser

(AVB WasserV)" vom 20.06.1980 gewährleistet.Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist berücksichtigt, daß die Brandbekämpfung mittels eines Löschfahrzeugs LF 16 mit einer Leistungsfähigkeit von 26,6 l/s bei einem Mindestdruck von 0,8 bar möglich sein muß.

**7.2 Stromversorgung**
Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Schwaben.

**7.3 Müllentsorgung**
Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Stadt Laichingen und des Alb-Donau-Kreises gewährleistet.

**7.4 Fernmeldetechnische Versorgung**
Die Fernsprechleitungen werden unterirdisch geführt. Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

**7.5 Straßenbeleuchtung**
Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch die Stadt Laichingen, in üblicher Ausführung.

**7.6 Bodenordnung**
Zur Bebauung des Plangebietes - Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans -sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

**8. Baugrundgutachten**
Bisher nicht durchgeführt.

**9. Schalltechnische Untersuchung**
Aufgrund des südwestlich angrenzenden Sportplatzes, des westlich liegenden Festplatzes und der südlich vom Sportplatz liegenden privaten Tennisanlage wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aus der Berechnung ergibt sich, daß bei allen untersuchten Gebäuden (die im Dorfgebiet liegen) die Grenzwerte selbst für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Somit ist weder aktiver noch passiver Schallschutz erforderlich.

**10. Altlasten**
Altlasten sind laut historischer Erhebung altlastenverdächtiger Flächen von 1995 nicht bekannt.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Entwicklung Suppingens zu stärken und um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, wird der überplante Bereich in seiner Art größten Teils als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie in diesem dörflichen Bereich nicht eingebunden werden können und spätere Nutzungskonflikte zu erwarten wären.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben im Süden des Plangebietes sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Die notwendigen Spielräume für die betriebliche Entwicklung der Hofstellen sollen erhalten bleiben. Deshalb wird der Bereich südlich der "Planstraße A" als Dorfgebiet ausgewiesen.
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind in diesem Gebiet nicht zulässig. Die Größe der Flächen ist für Gartenbaubetriebe ungeeignet und das durch Tankstellen zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im benachbarten allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht. Spätere Nutzungskonflikte wären im räumlich sehr begrenzten Dorfgebiet bei beiden Betriebsarten zu erwarten.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine, in ihrer Gestalt (Freiflächenanteil, Gebäudehöhe, Kubatur) an den dörflichen Charakter der Ortschaft Suppingen angepaßte Bebauung erreicht. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die Höhen- lage der Gebäude bezieht sich auf die Erschließungsstraßen.

### 11.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlage

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Dies entspricht der vorhanden Nachfrage. Die Vorzüge des Wohnens im ländlichen Raum werden mit dieser Bauweise am besten genutzt.
Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich an der Straße, wobei die Firstrichtung - traufständig oder gibelständig - frei wählbar ist. Dies soll zu einem abwechslungsreichen Ortsbild beitragen.

### 11.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Auf diese Weise soll der offene Charakter der Straßenräume sicher gestellt werden. Die Baugrenzen liegen in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.
Um eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### 11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zahlreichen grünordnerische Festsetzungen (öffentliche und private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Pflanzbindung) werden getroffen. Sie dienen einer gestalterisch hochwertigen Einbindung der Bebauung in die Landschaft, der Aufwertung der Straßenräume sowie dem Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnungsplan im einzelnen begründet.

## 12 Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch gestalterische Vorschriften soll ein vertretbares Maß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild erreicht werden. Für die Gestalt des Ortsbildes ist die Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Deshalb werden Vorschriften zur Dachneigung und zu den Dachaufbauten getroffen.
Desweiteren sind First- und Traufhöhe festgesetzt um die Gebäude in ihrer Höhe aneinander anzugleichen und um einen dörflichen Maßstab der Siedlung zu gewährleisten.

### 12.2 Gestaltung der Freiflächen

Niederspannungsleitungen sind generell im Interesse der Verbesserung des Ortsbildes zu verkabeln. Freileitungen wirken sich negativ auf das Orts- und Straßenbild aus.

Eine Festsetzung zu den Einfriedungen soll den offenen Charakter des Straßenraumes wahren und zu einer angemessenen gestalterischen Übereinstimmung von Zäunen und Hecken beitragen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten.

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Dies entspricht dem dörflichen Charakter des Gebietes und hat ökologische Vorzüge. Das Regenwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen, sondern kann versickern bzw. verdunsten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus gestalterischen Gründen nur in gewissen Grenzen zulässig.

## 13. Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bauflächen | ca. | 4,3 ha | 67 % |
| Verkehrsflächen | ca. | 0,8 ha | 12 % |
| öffentliche Grünflächen | ca. | 0,1 ha | 1 % |
| private Grünflächen | ca. | 1,2 ha | 20 % |
| Gesamtgebiet | ca. | 6,4 ha | 100 % |

Aufgestellt: Reutlingen, den 08.02.1998

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL