

Begründung

Bebauungsplan „Steinge“

Stadt Laichingen, Gemarkung Feldstetten, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltinformationen und Habitatpotentialanalyse
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.3 Grünflächen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Altlasten
 - 9.6 Fernmeldetechnische Versorgung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Dachform sowie Dach- und Fassadengestaltung
 - 11.2 Werbeanlagen
12. Flächenbilanz

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Laichingen gehört zum Alb-Donau-Kreis. Zu der Stadt Laichingen zählen außerdem die Stadtteile Feldstetten, Suppingen und Machtolsheim. Die Einwohnerzahl im 2. Quartal 2019 beträgt für Laichingen insgesamt 11.771 Einwohner. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Feldstetten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt beabsichtigt innerhalb des Bebauungsplanes zukünftig eine gemischte Nutzung unterzubringen. Es ist beabsichtigt im östlichen Bereich des städtischen Flurstücks Nr. 180 zwei Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Auf demselben Flurstück sollen im westlichen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für private Schuppen und Lagergebäude geschaffen werden. Auf den südlich gelegenen Grundstücken sollen insbesondere den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

In den ursprünglichen Bebauungsplänen „Brechgrube“ waren sämtliche Flurstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Jahr 1981 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“ aus dem städtischen Flurstück Nr. 180 ein Sondergebiet gemacht.

Durch den heutigen Wunsch innerhalb des Gebietes auch eine Wohnnutzung unterzubringen, weist der vorliegende Bebauungsplan „Steinge“ als Art der Nutzung ein Mischgebiet aus. Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören sind zukünftig zulässig.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich. Daher wird er gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da die zulässige überbaubare Grundfläche weit unter den vorgegebenen 20.000 m² liegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Das beschleunigte Verfahren wird in zwei Schritten erfolgen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der betroffenen Eigentümer und Angrenzer besonders zu berücksichtigen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Laichingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu

schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Donau-Iller werden zum ländlichen und strukturschwachen Raum folgende allgemeine Aussagen gemacht:

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll mit seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche dargestellt.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb weist derzeit innerhalb des Geltungsbereiches gewerbliche Bauflächen, entsprechend der Nutzung des Bebauungsplanes „Brechgrube“ aus dem Jahr 1968 aus. Der Gemeindeverwaltungsverband hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 mit der 17. Änderung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes den Aufstellungsbeschluss für die Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche beschlossen. Im Zeitraum vom 19.06.2017 – 19.07.2017 fand dazu bereits die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung statt. Durch die eingegangenen Stellungnahmen hat sich die Stadt Laichingen dazu entschlossen, im Rahmen dieses Verfahrens eine ganzheitliche Geruchsmissionsprognose erstellen zu lassen, um nachzuweisen, dass der Grenzwert der Geruchsmissionsrichtlinie innerhalb dieses Mischgebietes nicht überschritten wird. Am 26.11.2019 wurde auf dieser Grundlage der abschließende Feststellungsbeschluss für die 17. Änderung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Verbandsversammlung beschlossen.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Feldstetten zwischen der Wiesensteiger Straße und der Delaustraße, südlich der Sportanlage und des Kindergartens. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brechgrube“ (rechtskräftig seit 05.08.1968) und teilweise im Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum“ (rechtskräftig seit 04.09.1981). Die Fläche umfasst Teilstücke des Flst. Nr. 1037 und die Flst. Nr. 180, 179, 178 und 177.

Der Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,53 ha.

senwirkung, welche die angrenzenden Brutstandorte der Feldlerche beeinträchtigen würde.

Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat.

Sofern die Feldhecke im Untersuchungsgebiet erhalten bleibt, sind keine vertiefenden Untersuchungen der Artengruppen notwendig.“

Aus dem Ergebnis der Umweltinformationen vom 01.07.2019 wird folgendes zitiert:

„Durch den geplanten Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Dadurch wird sich der Versiegelungsgrad zwangsläufig erhöhen.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ein.

Die nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke im nördlichen Vorhabenbereich kann erhalten werden. Dieses Habitat kann somit weiterhin als Lebensraum von Arten genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luft- oder Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten.

Da die Geruchsstundenhäufigkeiten weniger als 10 % betragen, ist nicht von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastungen auszugehen.

Die bioklimatische Situation wird nicht negativ verändert. Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist allerdings mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken und sollte in der Planung berücksichtigt werden.

Die neuen Baukörper führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Zur Minderung der Beeinträchtigungen sind Durchgrünungsmaßnahmen erforderlich.

Empfohlene Maßnahmen

Gehölzfällungen oder -rodungen dürfen zum Schutz der Vögel ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen oder Schotterrasen zu befestigen. Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind Hofflächen vor Hallentoren als Umschlagplätze von wassergefährdenden Stoffen einzustufen. Diese müssen wasserundurchlässig befestigt (Asphalt, Beton) und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Es sollte eine getrennte Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten erfolgen.

Nach Möglichkeit ist dessen Wiederauftragung auf den verbleibenden Grundstücksflächen festzusetzen. Oberboden, der nicht wieder auf den Baugrundstücken verwendet werden kann, ist auf geeigneten Ackerstandorten mit einer Mächtigkeit von 20 cm wieder aufzutragen. Für den Oberbodenauftrag auf externen Flächen ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Zum Schutz vor starker Erwärmung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind Dachflächen bis 15° Neigung dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind variabel. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Feldhecke im nördlichen Vorhabenbereich sowie das Feldgehölz entlang der Westgrenze sind zu erhalten und daher als Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Ein abschnittsweises auf den Stock setzen der Feldhecke ist in drei Abschnitten mit zeitlichem Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig. Während der Bauzeit

müssen sowohl die Feldhecke als auch das Feldgehölz auf den angrenzenden Grundstücken mit einem Bauzaun vor Beschädigungen geschützt werden.“

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Delaustraße im Osten und über den Weg Flst. Nr. 1037 erschlossen. Eine innere öffentliche Erschließung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes sind zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhen sind über die maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgelegt. Es ist beabsichtigt im östlichen Bereich des städtischen Flurstücks Nr. 180 zwei Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Auf demselben Flurstück sollen im westlichen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für private Schuppen und Lagergebäude geschaffen werden. Auf den südlich gelegenen Grundstücken sollen insbesondere den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

8.3 Grünflächen

Entlang der Delaustraße und der bestehenden Parkplätze wird die bestehende Bepflanzung als Pflanzbindung festgesetzt. Die Bepflanzung südlich davon, dient der geplanten Wohnbebauung als Abschirmung.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung 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.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Eine gesammelte Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der Baugrundstücke 1 und 2 in Richtung der bestehenden Kanalisation in der Delaustraße ist aufgrund der topographischen Verhältnisse im Freispiegel nicht möglich. Es ist eine getrennte Ableitung der beiden Grundstücke an die bestehende Kanalisation erforderlich. Der Anschluss der Schmutzwasserentwässerung des Baugrundstücks 1 an den Kanal erfolgt im Südosten des Grundstücks. Der Anschluss für das Baugrundstück 2 erfolgt dagegen Richtung Norden vorbei an den öffentlichen Parkplätzen.

Ausgehend von einer EFH von 780,50 m kann für die Grundstücke 1 und 2 eine Freispiegelentwässerung des EG gewährleistet werden. Eine UG Entwässerung im Freispiegel ist nicht möglich. Eine Unterschreitung der EFH kann ggf. dazu führen, dass das Erdgeschoss ebenfalls nicht mehr im Freispiegel entwässerbar ist.

Die versorgungstechnische Erschließung der Grundstücke 1 und 2 mit Frischwasser und Strom, erfolgt parallel zum Anschluss des Schmutzwassers. Die technische Machbarkeit wurde mit dem Erschließungsplaner abgestimmt.

Ein Anschluss der Grundstücke 179, 178 und 177 kann ausschließlich über Hebeanlagen / Pumpwerke an die öffentliche Kanalisation in der Delaustraße umgesetzt werden.

Die Regenwasserableitung der geplanten Schuppen erfolgt über dezentrale Mulden-Rigolen-Systeme. Der Notüberlauf der jeweiligen Systeme muss schadlos abgeleitet werden.

Eine verlässliche Angabe zur Größe der Mulden-Rigolen-Systeme kann erst anhand eines Baugrundgutachtens getroffen werden.

Eine Reduzierung der benötigten Größe kann mittels Dachbegrünung erreicht werden. Sollte mittels eines Baugrundgutachtens festgestellt werden, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, so ist zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem vorgeschrieben. Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen vorzusehen (pro 100 m² abflusswirksame nicht begrünte Dachfläche ein Rückhaltevolumen von 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s). Wird der Nachweis einer gleichwertigen Alternative erbracht, können andere Rückhalteanlagen zugelassen werden.

9.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 **Müllentsorgung**

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

9.5 **Altlasten**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens aufgefunden werden, wird unverzüglich nach den gesetzlichen Vorschriften verfahren.

9.6 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten unterirdisch geführt. Im Zuge der Erschließungsplanung werden kostengünstige Lösungen für die Verlegung der Leitungen gesucht.

10. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

10.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Durch den Ausschluss der im Schriftlichen Teil genannten Nutzungen wie Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist sichergestellt, dass innerhalb des Mischgebiets die Nutzungen aufeinander abgestimmt werden können, dass die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen nebeneinander gewährleistet ist. Dies gilt auch in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete von zusätzlichen Lärmimmissionen in den Abend- und Nachtstunden schützen.

10.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Anlagen wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe ausreichend bestimmt. Durch diese Vorgaben ist gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in Größe und Kubatur entsprechend der bestehenden Gebäude in der Umgebung einfügt.

10.3 **Bauweise**

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäudelängen innerhalb der überbaubaren Flächen nicht begrenzt. Hintergrund dafür ist, dass eine mögliche gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes nicht verhindert werden soll.

10.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Schädlichen Umweltauswirkungen

Die Stadt Laichingen hat im Jahr 2018 für den Ortsteil Feldstetten eine Geruchsimmissionsprognose erstellen lassen. Aus der Zusammenfassung und dem Fazit des Gutachtens vom 06.12.2018 von der Gesellschaft für Energie und Umwelt mbh, wird folgendes zitiert: *Die ermittelte Gesamtbelastung IG unterschreitet den gem. GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohngebiete (10%) auf allen Beurteilungsflächen innerhalb des Plangebietes, die der Errichtung von gemischten Nutzungen dienen. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden Geruchsstundenhäufigkeiten von zwischen 2 und 3 % der Jahresstunden prognostiziert.*

Durch eine geplante Ausweisung als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO, werden bezüglich der zu erwartenden Geruchsimmissionen keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Bei Immissionswerten von maximal 5 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten der Jahresstunden im Mischgebiet ist nicht von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastung an den Immissionsorten auszugehen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zur besseren Einbindung in das Landschafts- und Siedlungsbild sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Bei der Dachdeckung der Gebäude dürfen mit Rücksicht auf die exponierte Lage des Gebiets keine reflektierenden Materialien verwendet werden.

Um eine zweckmäßige gewerbliche Bebauung zu ermöglichen werden auch Flachdachgebäude zugelassen.

12. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 1,53 ha	100,0 %
Baufläche (MI)	ca. 1,19 ha	77,8 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,16 ha	10,5 %
Parkplätze	ca. 0,05 ha	3,2 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,13 ha	8,5 %

Reutlingen, den


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

Laichingen, den 10. Dez. 2019


Klaus Kaufmann
Bürgermeister

