

Begründung zur Ergänzungs- und Abrundungssatzung

„Saun- Ost“

in Obersulmetingen

Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim mit Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes vom 12.06.2006 als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und entlang des Rotbaches „Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB“, dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch die Aufstellung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung „Saun- Ost“ nicht erforderlich.

Anlass und Ziel der Planung:

Bereits im Jahr 2004 war vorgesehen das Gebiet Saun zu überplanen. Es bestand Bedarf an Bauplätzen. Am 05.05.2004 erfolgte hierzu die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Saun“ Obersulmetingen. In der weiteren Planung zeigte sich dann, dass eine zielführende Planung über das gesamte Gebiet Saun noch nicht verwirklicht werden kann. Schwierige geologische Verhältnisse und liegenschaftliche Probleme sind die Gründe dafür.

Zwischenzeitlich gab es eine Bauvoranfrage für einen Bauplatz für Wohnbebauung im Gebiet Saun. Und zwar direkt im westlichen Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Mühlstraße.

Der Ortschaftsrat Obersulmetingen hat der Bauvoranfrage im Grundsatz zugestimmt.

Um das vertraglich vereinbarte Vorkaufsrecht mit dem Vorbesitzer zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich um die Breite eines Baugrundstückes in Richtung Westen erweitert und das Baufenster angepasst. Damit wird den Anregungen des Vorbesitzers Rechnung getragen.

Die Ergänzung- und Abrundungssatzung „Saun-Ost“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Bebauung schaffen.

Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flst. 1058 von 5464 m² am östlichen Rand von Flst 1058 gelegen.

Er grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung „Im Kreppach“, im Osten an die vorhandene Bebauung „Mühlstraße K 7596“ und im Süden an den Rotbach.

Die Teilflächen setzen sich wie folgt zusammen:

Öffentliche Grünfläche im Norden	481 m ²
Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)	680 m ²
Nutzfläche	3203 m ²
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	1100 m ²
<hr/> Fläche Geltungsbereich:	<hr/> 5464 m ²

Die Größe des Bauplatzes wird noch festgelegt.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen sinngemäß den Festsetzungen aus dem Jahr 2004. Im Wesentlichen sind das: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Zahl der Vollgeschosse II sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlich an das Plangebiet anschließende Weg Flst 229/2. Der Weg verbindet das Plangebiet mit der Mühlstraße.

Um auch eine weitere Entwicklung des Plangebietes Richtung Westen zu ermöglichen, ist eine 5,5 m breite Erschließungsstraße mit daran anschließendem 1,5 m breitem Gehweg vorgesehen.

Kanalisation

Der Anschluss Mischwasser beider geplanter Bauplätze erfolgt an dem vorhandenem Mischwasserhausanschlußschacht auf dem östlich angrenzenden Flst 228/2. Das Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Graben einzuleiten (Trennkanalisation).

Keller

Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse ist eine Ausführung des Kellers als weiße Wanne erforderlich.

Wasserversorgung

Der Trinkwasseranschluß beider geplanter Bauplätze erfolgt an dem vorhandenen Trinkwasseranschluß auf dem östlich angrenzenden Flst 228/2.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend Flächennutzungsplan ist entlang des Rotbaches eine Fläche „Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB“ vorzusehen. Diese wurde im Plangebiet berücksichtigt.

Es wurde eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt in welchem das Ausgleichskonzept dargestellt ist.

Der Ausgleich erfolgt größtenteils im Plangebiet des Geltungsbereiches „Saun-Ost“.

Ein Teil des städtischen Weges Flst 1057 entlang des Rotbaches soll ebenfalls als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist der Begründung angehängt.



Mit der Realisierung aller vorgeschlagenen landschaftsökologischen Maßnahmen können die Eingriffsfolgen kompensiert werden.

Laupheim, den 12.06.2013



.....
Ingenieurbüro Muffler

.....
Dirk Feil

Leiter Amt für Stadtplanung,
Baurecht und Bauordnung

