BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KÖHLWEG III" IN UNTERSULMETINGEN

1. Anlaß der Planung

   Seit geraumer Zeit bestehen im Geltungsbereich Bauabsichten verschiedener Grundstückseigentümer. Da das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, besteht an der Zulässigkeit der Bauvorhaben kein Zweifel. Bei ungesteuerter Entwicklung zeichnet sich allerdings die Gefahr ab, daß es bei nachfolgenden Bauvorhaben hinsichtlich der Erschließung (z. T. Privatwege) und wegen der Grundstückszuschnitte zu Problemen kommt. Die Ausbildung städtebaulicher Mißstände wäre dann nicht mehr auszuschließen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

   Um einem Ausufern der Siedlungsränder Einhalt zu gebieten, muß zunächst die Nutzbarmachung innerörtlicher Freiraumreserven den Vorzug haben. Das Plangebiet weist durch die Nachbarschaft des Kindergartens und die Nähe zum Ortskern eine ausgezeichnete infrastrukturelle und städtebaulich-räumliche Anbindung auf.

2. Flächennutzungsplan

   Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlaß vom 26.07.1991 genehmigt. Es stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Damit entspricht die Planung den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

3. Verfahren

   Der Gemeinderat hat am 28.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Schreiben vom 16.09.1993 wurde das Landwirtschaftsamt wegen benachbarter Schweinehaltung um Stellungnahme zur Planung gebeten. Gleichzeitig wurden auf der Basis eines Vorentwurfes Gespräche mit Grundstückseigentümern geführt. Aufgrund dieser Verhandlungen wurde der Planentwurf nochmals modifiziert und nach Zustimmung des Gemeinderates am 18.04.1994 die Bürgerbeteiligung am 11.05.1994 durchgeführt.

   Die öffentliche Auslegung wurde nach Beschluß des Gemeindertes in seiner Sitzung am 27.06.1994 vom 25.07. bis 10.08.1994 durchgeführt.

4. Bestand

   Der Geltungsbereich umfaßt die Bebauung am Köhlweg sowie weitgehend die unbebauten Grundstücke zwischen Köhlweg, Küferweg, Kreppachstraße und Murrstraße.

   Das Gelände ist insgesamt leicht nach Osten bzw. Süden geneigt und fällt nur in den Randbereichen des Geltungsbereiches stärker zur Kreppachstraße bzw. Murrstraße ab.

   Die an der Murrstraße, Kreppachstraße und am Küferweg an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist zweigeschossig, während innerhalb des Plangebietes sonst nur eingeschossige Bebauung vorkommt.

Während im Plangebiet Wohnnutzung vorherrscht, grenzen außen an das Plangebiet zum Teil landwirtschaftliche Nutzungen an.Problematisch ist dies bei zwei Betriebsstellen mit Schweinehaltung. Deren Immissionsradien überdecken Teile des südöstlichen bzw. südwestlichen Geltungsbereiches, wobei sich heute innerhalb dieser Radien reine Wohngebäude befinden. Die Freiflächen innerhalb des Planbereiches werden zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Am Köhlweg befindet sich ein Kindergarten und eine Gaststätte. Dabei handelt es sich fast ausnahmslos um extensiv bewirtschaftete Gärten und Wiesen mit und ohne Streuobstbestand. Außer von den umgebenden Straßen wird das Gelände von je einem öffentlichen und privaten Weg erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

5. Plangebiet

5.1 Städtebauliches Konzept

Ausgehend von den bestehenden Stichwegen innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung und damit die bauliche Struktur zu einem großen Teil bereits vorgegeben. Die Bauflächen werden durch einen Grünzug in einem kleineren nördlichen und einem größeren südlichen Teil gegliedert. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Gebäudestellung und Kubatur eine möglichst gute Verzahnung mit der bestehenden Randbebauung zu erreichen. Das Konzept ermöglicht ca. 23 Einzelhäuser, wobei im Interesse einer verdichteten Bebauung auch andere Bauformen mit entsprechend höherer Zahl an Wohneinheiten zulässig sind.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen zwei Wege, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Um eine verkehrsmäßig ungünstige Erschließung durch Stichstraßen zu vermeiden, wird eine notbefahrbare Verbindung zwischen beiden Wegen hergestellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Voraussetzung um das Gebiet abwassertechnisch anschließen zu können, ist jedoch ein Neubau des Hauptsammlers in der Murrstraße, der überbelastet ist. Die endgültige Erschließung des Baugebietes kann folglich erst nach dieser Maßnahme erfolgen.

5.3 Immissionen

Die in Ziffer 4 angesprochenen Immissionen sind innerhalb eines Dorfgebietes (MD) - und dem entspricht Struktur und Nutzung der Randbereiche - hinzunehmen. Das städtebaulich-räumliche Konzept des Bebauungsplanes wird im wesentlichen durch Wohnungsbau geprägt. Um jedoch die strukturelle Überleitung an den Dorfkern zu gewährleisten und den Bestand der innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern, setzt der Bebauungsplan im südlichen Bereich eingeschränktes Dorfgebiet fest.

5.4 Grün- und Freiflächen

Durch die bestehenden Obstbaumbestände, extensive Gärten und Wiesenflächen hat das Plangebiet bisher einen ökologischen Wert. Aus diesem Grund bedeutet die Bebauung einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 8a BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern ist. Bei einem Baugebiet ist jedoch ein vollkommener Ausgleich des Eingriffes in aller Regel nicht möglich. Zur Minderung des Eingriffes werden im Rahmen der Planung folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Die Flurstücke Nr. 62, 72 und 86 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 69, 85 und 87 sind nicht für die Bebauung vorgesehen und werden als private Grünfläche festgesetzt. Die Grünbestände, soweit erhaltensfähig und erhaltenswert, werden unter schutz gestellt.

2. Es werden Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen (insbesondere Obstbäume, siehe z. B. Flurstück Nr. 87) und Sträuchern festgesetzt.

3. Es werden Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung (minimale öffentliche und private Erschließungsflächen, soweit wie möglich nicht versiegelte Beläge, Regenwasserversicherung) und des Schadstoffausstoßes durch Heizungen getroffen.

Der bestehende Versiegelungsgrad von ca. 10 % innerhalb des Geltungsbereiches wird sich durch die Planung auf ca. 34 % erhöhen, hierbei sind Minderungen z. B. durch wasserdurchlässige Beläge bereits berücksichtigt. Die mit Bäumen, insbesondere Obstbäume, bestandene Fläche macht im Bestand ca. 1 ha (knapp 30 %) des Plangebietes aus. Sie verringert sich im Zuge der Planung auf ca. 4300 m² (12 %), wovon ca. 2000 m² durch Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG ist somit für dieses im Zusammenhang bebauten Gebietes weitestgehend entsprochen.

6. Flächenangaben

Bruttofläche	3,58 ha =	100,0 %
Nettobaufläche	2,32 ha =	64,8 %
Gemeinbedarfsfläche	0,52 ha =	14,5 %
davon private Grünfläche: 1553 m²		
Öffentliche Grünfläche	0,09 ha =	2,5 %
Private Grünflächen	0,36 ha =	10,1 %
Verkehrsfläche + Verkehrsgrün	0,29 ha =	8,1 %

Anzahl der WE:	37 WE
Bruttoeinwohnerdichte:	28 E/ha

Laupheim, den 11.04.1994

F i s c h e r
Stadtbaumeister