

Bebauungsplan „Müssenweg II“

in Laupheim - Untersulmetingen

Begründung

Stand: 13.09.2017

Ergänzt: 26.01.2018



Inhalt

1.	Anlass der Planung	1
2.	Geltungsbereich	1
3.	Bestehendes Planungsrecht.....	1
4.	Bestand.....	2
5.	Ziel und Zweck der Planung	2
6.	Verfahren	3
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
8.	Gestalterische Festsetzungen	4
9.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	4
10.	Immissionen.....	5
11.	Natur und Umwelt.....	5
12.	Anlage.....	6

1. Anlass der Planung

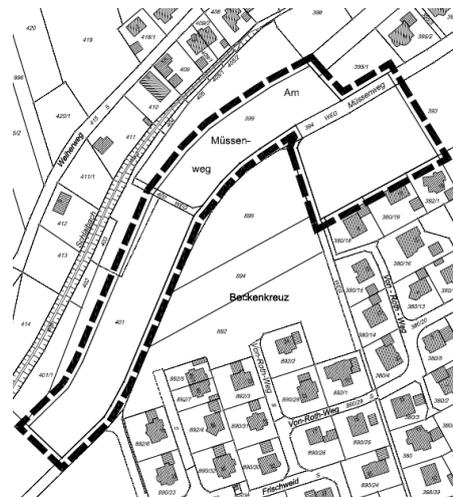
Im Müssenweg in Untersulmetingen liegt bisher kein Abwasserkanal, sodass eine Erschließung des Plangebiets bisher nicht möglich war. Nun soll der Kanal verlegt werden und die Grundstückseigentümer sind verkaufsbereit. Zudem wurde durch die Änderung des Baugesetzbuchs mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit eröffnet ein Wohnbaugebiet im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird dem § 13a BauGB entsprechend im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- in Richtung Süd-Osten durch den Müssenweg und die vorhandene Bebauung
- in Richtung Nord-Westen bildet der Schlaibach die Grenze, wobei der Geltungsbereich mit ein wenig Abstand zum Bach festgelegt wurde,
- im Osten durch die Flurstücke 395/1 und 393
- und im Süd-Westen durch das Flurstück Nr. 927/1.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 393 (Teilfläche), 394 (Teilfläche Weg), 399 (Teilfläche), 400 (Teilfläche Weg) und 401 (Teilfläche).



3. Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für den Bebauungsplan ist der seit dem Jahr 2006 gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim. Dieser stellt das Plangebiet als Dorfgebiet und als Grünfläche dar, im Süden beginnt ein Suchraum für Ausgleichflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, im Rahmen des § 13 b BauGB ist dies allerdings auch nicht notwendig.

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Ein Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Beckenkreuz II“. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 393, das in dem Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Die restliche Fläche des Geltungsbereichs liegt im Außenbereich. Der Bebauungsplan „Beckenkreuz II“ wird in dem entsprechenden Bereich durch den neuen Bebauungsplan geändert.

4. Bestand

Das Plangebiet liegt größtenteils zwischen Müssenweg und Schlaibach. Lediglich die Teilfläche des Flurstücks 393 liegt südlich des Müssenwegs. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, in Richtung Schlaibach finden sich einzelne Bäume. In der Umgebung herrschen Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung vor, in Richtung Süd-Westen ist der Übergang in die freie Landschaft fließend.

Das Gelände weist von der Straße zum Schlaibach hin ein leichtes Gefälle auf. Vom Müssenweg in Richtung Süden steigt es leicht.

Luftbild unmaßstäblich



5. Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Bauland ist in Untersulmetingen ungebrochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann diese teilweise befriedigt werden. Mit der Verlegung des Abwasserkanals im Müssenweg wird eine Erschließung der Flächen möglich. Gleichzeitig können die letzten freien Bauplätze aus den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen „Beckenkreuz III“ und „Beckenkreuz IV“ endgültig erschlossen und bebaut werden.

Auch wenn der Flächennutzungsplan eine Bebauung an dieser Stelle nicht vorsieht, so bietet es sich an dieser Stelle an, da der Müssenweg so beidseitig -und somit wirtschaftlich- bebaut wird. Des Weiteren zieht sich die Bebauung nördlich des Schlaibachs in die Landschaft hinein und das Baugebiet Beckenkreuz IV bildet südlich bisher den Ortsrand Richtung Westen, sodass das Plangebiet die bestehende Bebauung ergänzt und eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen wird.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Mit dem § 13b BauGB ermöglicht der Gesetzgeber Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Sinne des § 13a (1) S. 2 BauGB aufzustellen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen diesen Paragraphen anzuwenden sind erfüllt. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 1,26 ha, bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein darf, maximal rund 7.600 m² und somit unter 10.000 m². Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung aktualisiert, da sich der Bebauungsplan, wie oben bereits beschrieben, nicht aus dem Flächennutzungsplan ableiten lässt. Das Entwicklungsgebot ist nicht erforderlich.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, sodass gem. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt, in welchem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies greift die Art der baulichen Nutzung aus den umliegenden Bebauungsplänen auf und sorgt für ein Einfügen des neuen Baugebiets.

Es ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich, wobei die Gebäudehöhe auf 8,4 m begrenzt ist.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,26 ha, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Baufläche: ca. 10.979 m²
- Private Grünflächen: 1157 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Geh- und Radwege): 458 m²

8. Gestalterische Festsetzungen

Diese wurden in Bezug auf die Dachgestaltung und die Gestaltung der Freiflächen getroffen. Im Plangebiet sind alle Dachformen zugelassen, um den Bauherren eine individuelle Bauweise zu ermöglichen.

Zudem wird auf die Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Dach- und Fassadenbegrünung hingewiesen und eine Begrünung empfohlen. In Bezug auf die Freiflächen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind und die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zugelassen, allerdings soll der natürliche Geländeverlauf so weit wie möglich in der Planung berücksichtigt werden. Aufschüttungen sind bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig, somit kann das Gelände zwischen Gebäude und Verkehrsfläche angeschüttet werden, um einen ebenen Vorgarten zu erhalten. Je nach Planung ist auch eine Anschüttung im übrigen vorderen Bereich des Grundstücks möglich. Zur privaten Grünfläche hin ist das Gelände dem natürlichen Geländeverlauf dann wieder anzupassen, um so einen geländegleichen Übergang zu erhalten.

9. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand in Untersulmetingen und wird über den Müssenweg erschlossen. Die Planung für einen Teil des Ausbaus vom Müssenweg findet sich bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Beckenkreuz III“ und „Beckenkreuz IV“. Der durch das Plangebiet entstehende Verkehr als auch der Verkehr, der in den Baugebieten „Beckenkreuz III“ und „Beckenkreuz IV“ durch die restlichen Bauplätze generiert wird, können über den Müssenweg abgewickelt werden. Der Müssenweg wird als Straße mit 5,5 m Fahrbahnbreite und einseitigem 1,5 m breiten Gehweg ausgebaut. Der Bebauungsplan „Müssenweg II“ führt die Planung der Verkehrsfläche entsprechend fort. Dies ist im Planteil dargestellt. Mit Einfriedungen ist ein Abstand von 0,5 m von Verkehrsflächen zu halten, sodass eine gewisse Einsehbarkeit der Straße möglich ist. Zudem ist auf genügend große Sichtdreiecke bei Einmündungen und auch bei Grundstücksausfahrten zu achten.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser der Straßen, Wege, Dächer und Grundstückszufahrten wird über einen Kanal gesammelt und in einem Regenrückhaltebecken gepuffert. Der genaue Standort des Regenrückhaltebeckens liegt noch nicht fest. Es soll sich auf Grund der Topografie im nord-östlich des Plangebiets, neben dem Schlaibach, befinden. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt und unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes in den Schlaibach abgelassen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeführt. Es wird ein neuer Abwasserkanal im Müssenweg verlegt über den auch der zweite Bauabschnitt von Beckenkreuz IV über die Straße Beckenkreuz an die Sammelleitung Murrstraße angeschlossen wird.

10. Immissionen

Mit besonderen Lärmimmissionen ausgehend von Straßen und Schiene ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Nachts liegt der Wert bei ≤ 40 dB (A) und tagsüber maximal bei 45 dB (A). Vereinzelt muss mit Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Hubschrauber, gerechnet werden.

Allerdings finden sich in der näheren Umgebung landwirtschaftliche Betriebe. Zudem grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an und auch landwirtschaftliche Nutzflächen liegen in direkter Nachbarschaft. Somit ist mit Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und Landbewirtschaftung (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen.

11. Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Wie unter Punkt 6 bereits erläutert, wird das Verfahren vereinfacht und es wird von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Artenschutzrechtliche Belange wurden nach § 44 BNatSchG überprüft (s. Anlage Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das eigentliche Plangebiet (Ackerland und Grünland) derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Flächen stellen kein Brutgebiet dar, sondern dienen je nach Jahreszeit verschiedenen Vogelarten lediglich als Nahrungsrevier. Die Gehölzreihe nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, beherbergt zwar alle Gehölzbrüter, es erfolgt jedoch kein Eingriff in diesen Gehölzbestand, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten sind. Zwischen Schlaibach und neuer Bebauung bleibt eine Pufferfläche von rund 20-40 m erhalten, sodass diese weiterhin als Brut- und Nahrungsrevier genutzt werden kann. Mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der dort vorkommenden Vogelarten ist somit nicht zu rechnen.

Zum allgemeinem Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Planung von Bauplätzen oberhalb des steilen Geländeverlaufs, um massive Geländeauffüllungen zu vermeiden.
- Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.
- Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, werden sie gemäß DIN 18.920 vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen geschützt.
- Die Gehölzentnahme wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Prägende Landschaftselemente wie Bäume und Raine des Talhangbereiches werden möglichst erhalten. Sollten im Hinblick auf die Verkehrs-sicherung Altholzbäume mit Höhlungen entlang des Schlaibachs entfernt werden, sind ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) festzulegen.
- Gehölzrodungen oder Rückschnitte erfolgen gemäß § 39 (5) BNatSchG im Winterhalbjahr, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei baumhöhlenbewohnenden Tierarten (z.B. Fledermäuse) wurden die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bäume (Nr. 1 – 6) auf evtl. vorhandene Baumhöhlen bereits kontrolliert. Es sind keine Höhlenbäume vorhanden. Habitatbäume finden sich insbesondere außerhalb des Plangebietes (in

rund 20-25 m Abstand zum Plangebiet) auf Flst. 399 entlang des Schlaibachs (überwiegend Obstbäume, Esche und Weide). Alle Gehölze weisen einen Totholzanteil, Asthöhlen und Rindenspalten auf, und sind somit aus ökologischer Sicht als wertvoll einzustufen (siehe Lageplan Nr. 9 – 13) und sind zu schützen und zu erhalten. Da es sich um einen überalterten, lückigen Bestand handelt, wären zeitnahe Ergänzungspflanzungen zu sinnvoll.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu verzeichnen sind, und somit insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

12. Anlage

Artenschutzrechtliche Einschätzung, Karin Schmid, Dipl. Ing. Landespflege (FH),
Panoramaweg 5, 88441 Mittelbiberach vom 11.09.2017 / 24.01.2018

Ausgefertigt:

Laupheim, den 06.03.2018

Gerold Rechle
Oberbürgermeister