

---

# **Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“ Änderung 1 in Obersulmetingen**

---

## **1. ANLASS DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brühl“ diene von Anfang an dem Ziel, Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Gewerbebetrieb zu schaffen und weitere Gewerbeflächen um einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb zu sichern. Vorrangiges Ziel war die Unterbringung örtlicher Handwerksbetriebe, die wegen Emissionen oder Erweiterungsabsichten aussiedeln müssen.

Der Bebauungsplan sah, ausgehend von der Carl-Benz-Str., im nördlichen Teil eine in westlicher Richtung verlaufende Stichstraße vor. Diese konnte jedoch auf Grund der liegenschaftlichen Verhältnisse nicht verwirklicht werden. Durch eine Erweiterung des Gewerbegebiets und Verschiebung der Stichstraße nach Norden können jedoch problemlos weitere Gewerbeflächen verfügbar gemacht werden.

## **2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet teilweise als bestehendes bzw. geplantes Gewerbegebiet, teilweise auch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung.

Dort ist eine entsprechende Korrektur der Grenzen des Gewerbegebietes vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren.

## **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Laut dessen Aussage gehört der Planbereich der geologischen Formation „Riß-Donau-Niederung“ - „Langenschemmern - Laupheimer Rißniederung“ an, mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung für Grünland.

Der Landschaftsplan stellt Konflikte wegen fehlender Ortsrandeingrünung fest. Die Flächen nördlich des Gewerbegebietes werden für Extensivierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

## **3. VERFAHREN**

Die Urfassung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brühl“ wurde am 27.08.1988 rechtskräftig. Am 24.01.2000 beschloss der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung. Die Bürgerbeteiligung wurde am 19.10.2000 durchgeführt. Am 20.11.00 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung. Sie fand in der Zeit vom 02.01.01 bis 02.02.01 statt.

## **4. BESTAND**

### **4.1 Lage / Topografie**

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Obersulmetingen unmittelbar neben der Riß, die gleichzeitig das Gewerbegebiet vom Altort trennt. Etwa in der Mitte des Plangebietes mündet der Rotbach von Westen kommend in die Riß. Bedingt durch die Lage in der Rißniederung ist das Plangebiet nahezu eben; die Geländehöhen liegen zwischen ca. 502,20 m üNN im Norden und 504,20 m üNN im Süden. Westlich der Riß zum alten Ortskern hin steigt das Gelände um über 10 m an.

## 4.2 Nutzung / bestehende Bebauung

Im Süden, den die Urfassung des Bebauungsplans bereits beinhaltete, haben sich mittlerweile vier Betriebe angesiedelt, dazwischen liegen aber noch freie, unbebaute Flächen. Das Gewerbe ist durchweg handwerklich ausgerichtet, die Gebäude sind alle eingeschossig.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs sowie die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, eine Parzelle im Süden des Gewerbegebietes auch als Obstbaumwiese. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung befinden sich mehrere Maschinenschuppen und Scheunen. Am ansteigenden westlichen Ufer der Riß beginnt der Ortskern von Obersulmetingen, weiter nördlich liegt das Schlossareal mit Kirche und Pfarrhaus, umgeben von einer weitläufigen Grünfläche, dem 'Schlossgarten'.

## 4.3 Bestehende Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von Süden über die schleifenförmig geführte Bruckgasse. Die Riß teilt sich in diesem Bereich in zwei Arme, so dass es insgesamt drei Brücken gibt. Die Brücken bedürfen langfristig einer Instandsetzung. Die Verlängerung der Carl-Benz-Str. verläuft nach Norden bis zum Gewerbegebiet von Untersulmetingen, von wo aus ein Anschluss an die L 257 besteht. Diese Verkehrsverbindung ist als Gemeindeverbindungsstraße klassifiziert, entspricht vom Ausbau her jedoch einem Wirtschaftsweg und ist daher für gewerblichen Verkehr ungeeignet. Westlich des Gewerbegebietes verläuft ein Flußunterhaltungsweg entlang der Riß. An der Grenze zwischen Ortskern und Schlossgarten verbindet ein Fußgängersteg die beiden Flussufer.

Die Entwässerung ist bisher privat geregelt. Der im äußersten Süden befindliche Betrieb besitzt eine Grube, während die nördlicher gelegenen Betriebe über eine Privatleitung entwässern, die im Bereich des Steges mittels eines Dükers unter der Riß hindurch geführt ist.

## 4.4 Ortsbild / Landschaft / Vegetation

Dominiert wird das Ortsbild vom Schloss-Areal, bestehend aus Barockschloss (Schlossgebäude und Kirche), das am Nordrand des alten Dorfkerns auf einem künstlich aufgeschütteten Hügel liegt, mit Nebengebäuden und Schlossgarten. Das Schlossgebäude hat eine EFH von 513,83 üNN und liegt damit mehr als 11 m über der Geländehöhe des erweiterten Gewerbegebietes (ca. 502,70). Das höchste bestehende Gebäude bleibt mit einer Firsthöhe von 512,35 (Traufhöhe 509,00) deutlich unter der EFH des Schlossgebäudes.

Folgende landschaftsräumlich prägende Elemente befinden sich innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes:

- Die Riß mit markanter Ufervegetation, die auf der westlichen Seite durch hohe Bäume besonders ausgeprägt ist,
- eine Streuobstwiese an der Südspitze des Gewerbegebietes,
- einzelne Obstbäume im südlichen Teil des Schlossgartens – der übrige Teil ist lediglich Wiese.

Die östlich der Riß gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind komplett ausgeräumt und ohne jeglichen Gehölzbestand. Das harmonisch wirkende Ortsbild von Obersulmetingen einerseits und die davor gelegenen weitgehend strukturlosen Ackerflächen um das bestehende Gewerbegebiet herum andererseits ergeben bezüglich des Landschaftsbildes einen zwiespältigen Eindruck.

## **5. PLANINHALT**

### **5.1 Plankonzept**

An der ursprünglichen Plankonzeption des Gewerbegebietes wird wenig geändert. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden weitgehend übernommen. Die momentane nördliche Grenze und die bisher nicht verwirklichte Stichstraße verschieben sich jedoch um ca. 45 m nach Norden. Die Straße und die von ihr erschlossenen Grundstücke liegen somit vollständig auf städtischem Grund, wodurch die Erschließung weiterer Gewerbeflächen realisierbar wird.

### **5.2 Erschließung**

Um Untersulmetingen und Obersulmetingen weitgehend von gewerblichem Durchgangsverkehr zu entlasten, wird langfristig angestrebt, das Gewerbegebiet über die Gemeindeverbindungsstraße (Verlängerung der Carl-Benz-Str.) nach Norden an das Gewerbegebiet Untersulmetingen und an die L 257 anzubinden. Die Carl-Benz-Str. wird im Bereich des Gewerbegebietes ausgebaut. Wegen des zu erwartenden verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens genügen jedoch geringere Breiten (Geh- und Radweg 2,25 m; Fahrbahn 5,50 m, Schrammbord 0,50 m). Die Stichstraße wird wegen der häufigeren Begegnungsfälle des Anliegerverkehrs auf 6,0 m ausgebaut und erhält zusätzlich neben der Wendeschleife einen Parkstreifen von ebenfalls 2,25 m Breite. Ein späterer Ausbau der übrigen Gemeindeverbindungsstraße wird angestrebt, ist jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens.

In Verlängerung der Stichstraße wird der Geh- und Radweg in Richtung Rißufer bis zum vorhandenen Steg weitergeführt.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erhält das Gebiet auch eine neue Kanalisation (Trennsystem). Das Schmutzwasser wird über einen zentralen Kanal entlang des

Flussunterhaltungsweges gesammelt und über einen neu zu bauenden Düker in den Hauptsammelkanal westlich der Riß geleitet. Auch die vorhandenen Betriebe werden an diesen Kanal angeschlossen. Das anfallende Regenwasser kann entweder auf den jeweiligen Grundstücken großflächig verrieselt oder in zwei eigens dafür anzulegendem Regenversickerungsbecken mit einem Überlauf in die Riß gesammelt werden.

### **5.3 Hochwassergefährdung**

Eine Gefährdung des Plangebietes durch Überschwemmungen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen nördlich der Geltungsbereichs sind als „Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Überschwemmungsflächen“ angemeldet. Allerdings sind seit vielen Jahren keine Hochwasserereignisse bekannt geworden, die das Gewerbegebiet betrafen.

### **5.4 Orts- und Landschaftsbild / Grünkonzept**

Um eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Gebietserweiterung zu mindern, werden die Gebäude hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe so beschränkt, dass in der Fernwirkung eine höhenmäßige Überdeckung des Schlossgebäudes nicht gegeben ist. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen, die das östliche Rißufer aufwerten und ein direktes Gegenüber zwischen Schlossensemble und Gewerbegebiet entscheidend mildern. Den natürlichen Ansatzpunkt dazu bilden die ohnehin notwendigen Regenversickerungsbecken nahe dem Rißufer.

Darüber hinaus erhält auch der nördliche Rand des Gewerbegebietes einen 8 m breiten Gehölzstreifen zur besseren landschaftlichen Einbindung.

### **5.5 Prüfung der UVP-Pflicht**

Nach der neuen Fassung des BauGB und des UVPG ist für alle Vorhaben bzw. Planungen ab einer bestimmten Eingriffsqualität eine förmliche UPV bzw. UVS durchzuführen (§ 17 i.v.m. § 3b UVPG – UVP-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung der Vorhaben).

Maßgeblich ist die Anlage 1 zum UVPG, in diesem Fall die Ziff 18.5, die als entscheidendes Kriterium auf die Größe der Eingriffsfläche Bezug nimmt. Dort sind zwei Schwellenwerte festgelegt, die Art und Umfang der Prüfung festlegen.

Bei Überschreitung des oberen Schwellenwertes (in diesem Fall 100.000 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO) ist in jedem Fall eine UVP durchzuführen.

Bei einer Grundfläche zwischen dem oberen und dem unteren Schwellenwert (hier: 20.000 m<sup>2</sup> – 100.000 m<sup>2</sup>) ist eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Vorprüfung, ob das Vorhaben erhebli-

che Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben kann. Kommt diese Vorprüfung zu einem positiven Ergebnis, ist ebenfalls eine UVP durchzuführen.

Wird auch der untere Schwellenwert nicht erreicht, braucht keinerlei Prüfung durchgeführt werden.

Der § 3b(3) UVPG definiert die Verpflichtung zur UVP bei Änderungen oder Erweiterungen bisher nicht UVP-pflichtiger Vorhaben. Satz 4 dieses Absatzes bestimmt, dass die in den Sätzen 1 – 3 angesprochene Pflicht zur UVP bei einer Überschreitung des Größen- oder Leistungswertes im Rahmen einer nachfolgenden Änderung bzw. Erweiterung bisher nicht UVP-pflichtiger Vorhaben nicht für Städtebauprojekte und Industriezonen gilt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans vergrößert sich die für den Eingriff maßgebliche Gewerbefläche um 0,9 ha. Multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans) ergibt sich eine für das UVPG relevante Fläche von 0,54 ha. Damit ist eine UVP-Pflicht und eine Verpflichtung zur allgemeinen Prüfung des Einzelfalls nicht gegeben.

## 5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

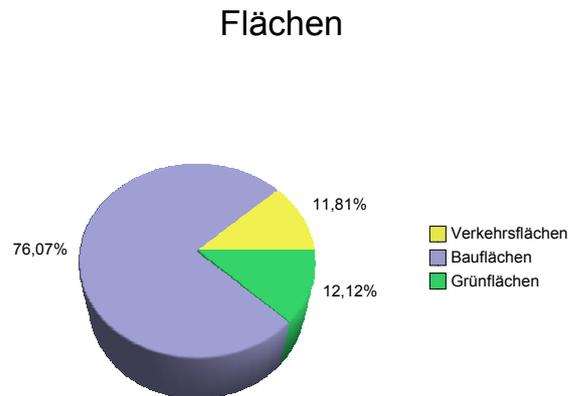
Da für den größten Teil des Gewerbegebietes bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, muss dieser Teil nicht in die Überlegungen zum Ausgleich von Eingriffen einbezogen werden. Die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen entlang der Riß und das südliche Regenversickerungsbecken bedingen jedoch auch hier eine deutliche ökologische Aufwertung gegenüber der bestehenden Planung.

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung wurde daher lediglich für den neu hinzugekommenen Geländestreifen im Norden gemacht. Da es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen lediglich um Ackerland ohne ausgesprochene ökologische Empfindlichkeiten handelt, kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die ausgewiesenen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans erreicht werden.

			Saldo
<b>A</b>	Planung	25.006 Wertpunkte	124
<b>B</b>	Bestand	24.882 Wertpunkte	
	<b>Gesamtbilanz</b>		<b>124</b>

## 6. FLÄCHENANGABEN

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Anteil (%)</i>
Verkehrsflächen	8.020	11,8
Bauflächen	51.670	76,1
Grünflächen	8230	12,1
<b>Summe</b>	<b>67.920</b>	<b>100,0</b>



Laupheim, den 06.11.2000, geändert am 31.10.2002

-----  
Jacobsen  
Stadtplanung

-----  
Fischer  
Ester Beigeordneter