

Begründung zum Bebauungsplan „Schalmenweg III“

in Laupheim-Untersulmetingen

1. Anlaß der Planung

Nachdem im Bereich „Hirschenberg III“ alle momentan verfügbaren Grundstücke verkauft sind, besteht in Obersulmetingen ein dringender Bedarf an schnell verfügbaren Bauplätzen.

Die Fläche nördlich des Schalmenweges ist als Abschluß der südlich gelegenen Baugebiete „Schalmenweg I“ und „II“ für eine Bebauung prädestiniert und soll, nachdem eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erfolgt ist, der Bebauung zugeführt 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, da ursprünglich nur eine einzeilige Bebauung entlang des Schalmenweges vorgesehen war, das Plangebiet teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise als Wohnbaufläche dar. Trotz der Überschreitung der im FNP dargestellten Bauflächen, sind die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung eingehalten.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Er wird entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich abgeändert.

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 „Tertiärhügelland zwischen Donau und Riß - Ingerkinger Hügelland“ an, mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung für Ackerbau und Grünland, beziehungsweise Erwerbsobstbau und Feldgemüsebau.

Der bestehende Ortsrand verursacht gemäß der planerischen Aussagen Konflikte bezüglich des Landschaftsbildes. Übernommen wurde die Vorgabe des regionalen Raumordnungsplanes einer Grünzäsur zwischen Ober- und Untersulmetingen

3. Verfahren

Der Gemeinderat hatte am 20.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 02.12.1997 durchgeführt. Am 19.01.1997 beschloß der Gemeinderat aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.02.1998 bis 23.03.1998 statt.

4. Bestand

4.1 Lage / Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden von Obersulmetingen westlich des Friedhofes und nördlich des Schalmenweges.

Die Topographie des Plangebietes und seiner angrenzenden Bereiche ist weitgehend eben. Lediglich südlich des Schalmenweges fällt das Gelände leicht nach Süden ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt weniger als 0,5 m.

4.2 Nutzung / bestehende Bebauung

Die südliche und die östliche Grenze des Geltungsbereiches ist die heutige Grenze des Ortsetters. Das angrenzende bestehende Baugebiet ist in den 70-er bzw. Anfang der 90-er Jahre entstanden. Die dortige Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern, eingeschossig, mit Satteldächern zwischen 28° und 38° Dachneigung.

Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die als Acker (Getreide, Mais) genutzt werden. Diese Nutzung ist auch bisher innerhalb des Geltungsbereiches vorherrschend. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Friedhof.

4.3 Verkehr

Maßgebende Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet ist der Schalmenweg, der, momentan zwar mit einem seitlichen Gehweg versehen, noch nicht endgültig ausgebaut ist. Er ist bereits für die südlich angrenzenden Baugebiete und für den Friedhof erschließungsmäßig von Bedeutung.

4.4 Landschaft / Vegetation

In unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befindet sich nur relativ wenig landschaftsräumlich wirksame Vegetation:

- kleinere Streuobstlagen 100 m südwestlich des Geltungsbereiches
- gute Eingrünung des Baugebietes „Schalmenweg I“
- innerörtliche Obstbaumwiese im östlichen Grenzbereich des Bebauungsplans „Schalmenweg II“
- der Friedhof mit teilweise altem Baumbestand (Naturdenkmal)
- die Eingrünung des Sportplatzes ca. 150m in nördlicher Richtung mit Feldgehölzen

In Verbindung mit der wenig bewegten Topographie ergibt sich gerade im Norden und Westen des geplanten Baugebietes eine relativ wenig strukturierte Landschaft. Teilweise störend wirkt sich der heutige Ortsrand südlich des geplanten Baugebietes aus. Eine nennenswerte Grüneinbindung gibt es hier (auch wegen des geringen Alters des Baugebietes) noch nicht.

4.5 Immissionen

In der Nähe des Baugebietes befinden sich als maßgebende Emittenten die K 7695 und der Sportplatz. Die Entfernung zum Sportplatz beträgt 150 m. Dadurch kann eine Belästigung durch Sportveranstaltungen ausgeschlossen werden. Die Entfernung zur K 7596 beträgt 100 m. Zusätzlich wird das Baugebiet noch durch den Friedhof abgeschirmt, so daß auch hier keine Konflikte zu erwarten sind.

5. **Planinhalt**

5.1 Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen landschaftlichen Defizite werden durch das Neubaugebiet nicht vergrößert, sondern im Gegenteil, abgemildert. Dies geschieht durch Arrondierung des bisherigen,

teilweise unvollständigen Siedlungskörpers und Definition damit einhergehender neuer Grünstrukturen, die versuchen vorhandene Grünfragmente einzubinden.

Eine zweizeilige Bebauung bildet somit den nördlichen Abschluß des vorhandenen Siedlungskörpers, ein Grünstreifen bildet die Übergangszone zwischen besiedeltem Bereich und freier Landschaft. Zur Betonung des Ortsrandes sind die Baukörper traufständig angeordnet.

5.2 Erschließung

Die vorhandenen Straßen und Wege bleiben im wesentlichen unverändert und werden nur soweit Bedarf besteht ausgebaut. Zur Erschließung der Bebauung in der „zweiten Reihe“ sind zusätzlich noch Stichwege mit Wendemöglichkeiten für PKW vorgesehen.

Die geplanten Verkehrsflächen werden aus Gründen der Verkehrsberuhigung, der Ökologie (Flächenverbrauch) und aus finanziellen Gründen (Minimierung der Erschließungskosten) so gering wie noch vertretbar gehalten:

Querschnitt des Schalmenweges:

- Gehweg 1,5 m
- Fahrbahn 5,5 m
- Feldwege: 5,5 m, bzw. 4,5m
- Stichwege: 4,25 m

Zur verbesserten Erschließung des Friedhofes werden zusätzlich 12 Stellplätze an dessen westlicher Seite vorgesehen.

Die Entwässerung kann an das vorhandene Netz angebunden werden

5.3 Bebauung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind auf den Bauflächen eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 640 m², unter Anrechnung der privaten Grünflächen ca. 740 m². Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere für die Dächer, sowie die Anordnung der Baukörper sollen ein Minimum an gestalterischem Konsens innerhalb des Baugebietes sicherstellen. Ebenso soll die Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude größere Differenzen hinsichtlich des Bauvolumens verhindern.

5.4 Friedhof

Der gemäß Bestattungsgesetz erforderliche Abstand der überbaubaren Flächen zu den äußersten Grabreihen von 25 m ist in Teilbereichen geringfügig unterschritten (23 - 24 m). Negative Auswirkungen auf den Friedhof ergeben sich dadurch nicht.

5.5 Grünflächen

Die Grünflächen befinden sich in den Randbereichen der Bebauung und dienen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Folgende Grünflächen sind im Geltungsbereich geplant:

- Private Grünfläche westlich des Weges Flst. 1322. Es ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen und im nördlichen Teilbereich auch mit naturnahen Hecken vorgesehen.
- Private Grünfläche im Norden des Baugebietes östlich des Weges Flst. 1322. Es ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen bzw. mit naturnahen Hecken vorgesehen

- Bepflanzung entlang des Weges Flst. 1322 im Norden außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 100 m mit Bäumen. Diese Maßnahme befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Bepflanzung ist aber durch entsprechenden Grundstückserwerb vorbereitet.

5.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die durch diese Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8a BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Zu diesem Zweck wurde der durch die Planung verursachte Eingriff einer bilanzierenden Untersuchung nach einem Bewertungsverfahren des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen unterworfen. Diese Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Bewertung ergibt allein durch die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine nennenswerte Steigerung des Biotopwertes gegenüber der heutigen Situation; darüber hinausgehende Maßnahmen sind somit quasi freiwilliger Natur.

Bestandsbewertung:	24.186 Wertpunkte
Zustand gemäß Planung:	26.178 Wertpunkte
Saldo:	+1.992 Wertpunkte

6. Flächenangaben

Bruttofläche:	1,32 ha	=	100,0 %
Nettobauland:	0,90 ha	=	68,2 %
Verkehrsfläche:	0,28 ha	=	21,2 %
(incl. Verkehrsgrün)			
private Grünfläche	0,14 ha	=	10,6 %

Laupheim, den 08.01.1998

.....
 Fischer
 1. Beigeordneter

.....
 Jacobsen
 Stadtplanungsamt