Begründung zum Bebauungsplan „Mangoldweg - Seilergasse"

in Laupheim-Obersulmetingen

1. Anlaß der Planung

Obersulmetingen ist derzeit nicht mehr in der Lage, Bauinteressenten Grundstücke zum Eigenheimbau anzubieten. Der Bebauungsplan weist daher neue Baugrundstücke aus.

Ursprünglich gab die Absicht eines Grundstückseigentümers innerhalb des Plangebietes auf seinem Grundstück ein Wohngebäude zu errichtenden, Anstoß zu der Planung. An dem vorgesehenen Standort hätte sich das Bauvorhaben im Außenbereich befunden.

Da an dieser Stelle eine Abrundung des alten Ortskerns sinnvoll erscheint, wurde daher zunächst für einen kleinen Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Im weiteren Planungsverlauf bekundeten auch anliegende Eigentümer Interesse, ihre Grundstücke einzubringen, wodurch sich das Plangebiet in westliche und südliche Richtung vergrößerte. Diese Erweiterungen ermöglichen es, innerhalb von Obersulmetingen die dringend benötigten Wohnbauflächen ausweisen zu können.

2. Bestand

2.1 Lage / Topografie

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortskerns von Obersulmetingen. Der Mangoldweg und die Verlängerung der Seilergasse führen durch das Plangebiet.

Die Topographie des Plangebietes und seiner angrenzenden Bereiche ist weitgehend eben. Der maximale Höhenunterschied beträgt weniger als 2 m.

2.2 Geologie / Hydrologie

Vom Ing.-Büro Egner + Partner wurden geologische Untersuchungen durchgeführt. Auf diese Untersuchungen vom 20.04.01 wird verwiesen. Die Böden innerhalb des Plangebietes haben demnach ein unterschiedliches Setzungsverhalten, bedingt durch die Bodenschichtung und die Lage der Unteren Süßwassermolasse. Darüber hinaus weisen sie wasserführende Schichten und eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Die Frostempfindlichkeit ist hoch. Ein Wiedereinbau gelösten Bodens ist nicht zu empfehlen.

2.3 Nutzung / bestehende Bebauung

Die südliche und die östliche Grenze des Geltungsbereichs ist die heutige Grenze des Ortsetters. Die dortige Bebauung besteht aus älteren Wohngebäuden, mehrheitlich in Zusammenhang mit landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden. Prägend sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit steileren Dachneigungen und einer Firstrichtung in überwiegend west-östlicher Ausrichtung. Die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind ausschließlich landwirtschaftlich geprägt (Fahrsilos, Schuppen, kleinere Nebengebäude)

Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die als Acker (Getreide, Mais) oder für den Obstbau genutzt werden. Innerhalb des Bebauungsplans herrschen Grünlandnutzung und Streuobstbestände vor.

2.4 Verkehr

Die Verkehrsflächen im Plangebiet haben rein landwirtschaftliche Funktion – dementsprechend angepasst ist Breite (3 – 4 m) und die Befestigung der Wege (wassergebundene Decke).

2.5 Landschaft / Vegetation

Der gesamte Geltungsbereich wird, soweit nicht bebaut, als Wiese oder Weide benutzt. Auf einem Teil dieser Flächen stehen Obstbäume, entlang des Mangoldweges auch eine Anzahl hoher Fichten. Besonders prägend ist der Obstbaumbestand auf dem an der Westgrenze des Plangebietes befindlichen Grundstück. Im Südosten des Untersuchungsgebietes befindet sich ein mit unterschiedlichen Gehölzen dicht bewachsenes Grundstück.

Weitere Obstbaumbestände gibt es außerhalb des Geltungsbereichs.

insgesamt ergibt sich eine Ortsrandlage, die typisch für den Übergang alter gewachsener Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft ist.

2.6 Immissionen

Ca. 350 m nordwestlich des Mangoldweges befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, der einen genehmigten Immssionsradius von 250 m besitzt. Durch eine geplante Erweiterung wird sich der Radius auf 322 m vergrößern.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlaß vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Durch den Bebauungsplan wird dieser Bereich zum 'Allgemeinen Wohngebiet' herabgezont und steht damit den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

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

3.2 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.

4. Verfahren

Der Gemeinderat hatte am 22.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 13. und am 14.12.1999 durchgeführt. Am 12.02.2001 beschloß der Gemeinderat aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung die öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.03. bis 30.04.01 statt.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die ursprüngliche Idee, die gerichtete Baustruktur des alten Ortskerns aufzunehmen und weiter zu entwickeln wurde auch nach der erfolgten Erweiterung des Geltungsbereichs auf

den Bauflächen östlich des Mangoldweges durch die Lage der Baufenster und Festsetzung der Firstrichtung beibehalten. Die Bebauung der westlichen Hälfte ist dagegen auf den Mangoldweg ausgerichtet. Dadurch ergibt sich eine stark an die Örtlichkeit angepasste Baustruktur, die dabei helfen soll, das Baugebiet optisch in die Ortslage zu integrieren. Dazu tragen auch die verbleibenden Grünflächen am westlichen Rand bei.

Auf längere Sicht ist eine weitere Fortsetzung der Bebauung nach Süden in Richtung 'Im Kreppach' vorgesehen. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

5.2 Erschließung

Die vorhandenen Wege werden im Zuge der Erschließung ausgebaut. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,50 m ausreichend.

Die vom Mangoldweg abgehenden als Wohnwege konzipierten Stichstraßen erschließen nur eine geringe Anzahl von Gebäuden und kommen daher mit einem Querschnitt von 4,25 m aus.

Die an der östlichen Baugebietsgrenze verlaufende Verlängerung der Webergasse weist flurstücksmäßig Breiten von weniger als 1,50 m auf – Teile der Verkehrsfläche liegen auf Privatgrund. Auch hier ist ein Ausbau auf 4,25 m vorgesehen. Der Ausbau dieser Verbindung ist allerdings nicht sofort zwingend erforderlich, vielmehr handelt es sich um ein mittelfristig gesetztes Ziel.

Von der Seilergasse aus führt ein zusätzlicher Straßenanschluss nach Süden. Er liegt auf der Trasse des Hauptsammelkanals, der von der Webergasse ausgehend in den Kreppach führt.

Dieser Straßenanschluss gewährleistet eine spätere Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke.

Für das Baugebiet ist eine Versorgung mit Erdgas vorgesehen.

5.3 Bebauung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind auf den Bauflächen eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt bei den in städtischen Besitz kommenden Grundstücken ca. 640 m², bei einigen kommen noch Grünflächen von bis zu ca. 250 m² hinzu. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere für die Dächer und die Farbe der Dacheindeckung, sowie die Anordnung der Baukörper sollen ein Minimum an gestalterischem Konsens innerhalb des Baugebietes und einen harmonischen Übergang zum bestehenden Ortskern sicherstellen. Ebenso ist die Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude sowie die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe darauf ausgerichtet größere Differenzen hinsichtlich des Bauvolumens zu verhindern.

5.4 Baugrund / Entwässerung

Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Dachflächenwassers nicht möglich. In der Seilergasse ist bereits eine Regenwasserleitung vorhanden, die in Richtung Rotbach führt. Um das anfallende Regenwasser mengenmäßig abzupuffern, werden auf jedem Grundstück Zisternen vorgeschrieben, die einen Überlauf an den Regenwasserkanal erhalten. Durch das Vorkommen von Schichtwasser in den oberen Bodenschichten sind beim Bau von Kellern geeignete Abdichtungsmaßnahmen vorzusehen. Auf die geologische Untersuchungen vom 20.04.01 des Ing.-Büro Egner + Partner wird verwiesen.

5.5 Immissionen

Der Immissionsradius des oben erwähnten landwirtschaftlichen Betriebes ist nach der geplanten Erweiterung vom äußeren Rand der geplanten Bebauung noch ca. 65 m entfernt. Hinzu kommt, dass dieser Betrieb außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, so dass betriebliche Erweiterungen möglich sind, ohne dass es zu Konflikten mit der Wohnbebauung kommt.

5.6 Grünflächen

Die Grünflächen befinden sich in den Randbereichen der Bebauung und dienen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bzw. zum Erhalt eines an die dörflichen Gegebenheiten angepassten Ortsrandes. Dabei handelt es sich vornehmlich bereits existierende Baumbestände bzw. um Restflächen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt werden.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft geringer zu halten und eine Qualitätssicherung der am Rand liegenden Grünbereiche durchzusetzen, werden erhaltenswerte Bäume, die nicht zwangsläufig von Baumaßnahmen betroffen sind mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Im Geltungsbereich sind folgende Grünflächen vorgesehen:

- Restfläche von Flst. Nr.297/1 – verbleibt in seiner derzeitigen Nutzung als Obstbaumwiese; der vorhandene Bestand wird durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.
- Die dreieckigen Restflächen zwischen den Baugrundstücken und Flst.1295 werden als private Grünflächen festgesetzt und dienen als Übergang zwischen Bebauung und Obstbaumwiese. Aus diesem Grund werden die Baumöglichkeiten dort stark eingeschränkt.
- Der Gehölzbestand auf ein Teil von Flst. Nr. 295 soll erhalten bleiben und ist daher mit einer Pflanzbindung belegt.

5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

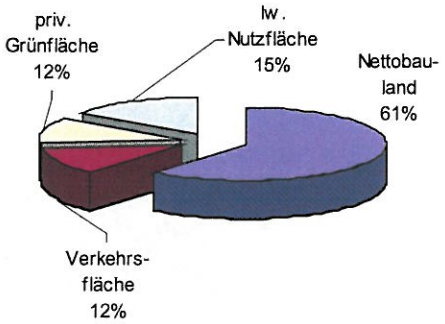
Die durch diese Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8a BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Zu diesem Zweck wurde der durch die Planung verursachte Eingriff einer bilanzierenden Untersuchung nach einem Bewertungsverfahren des Ministeriums für Stadtentwicklung,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

Da der Eingriff auf Grund der verhältnismäßig hohen ökologischen Qualitäten vor Ort nicht ausgeglichen werden kann, erfolgen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich, westlich der Ortslage Obersulmetingens. An der Straße nach Ingerkingen befindet sich ein landwirtschaftliches Grundstück, das die Stadt kaufen wird. Dort ist eine Ergänzung des benachbarten bestehenden Obstbaumbestandes durch Neupflanzung vorgesehen.

				Saldo
A	Bestand	95008	Wertp.	-32903
B	Planung	62106	Wertp.	
C	Ausgleichsfl. Bestand	41836	Wertp.	35000
D	Ausgleichsfl. Planung	76836	Wertp.	
		Gesamtbilanz		**2097**

6. Flächenangaben

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	16848	61,3
Verkehrsfläche	3211	11,7
private Grünfläche	3212	11,7
landw. Nutzfläche	4226	15,4
Bruttobauland	27497	100,0



Laupheim, den 12.01.01

Geändert am 04.05.01

Fischer
erster Beigeordneter

Jacobsen
Stadtplanungsamt