

# **Begründung zum Bebauungsplan „Hirschenberg IV“ in Obersulmetingen**

## **1. ANLASS DER PLANUNG**

Nachdem das Baugebiet „Hirschenberg III“ fast vollständig bebaut ist, die verbleibenden Grundstücke in privater Hand sind und im Bereich „Mangoldweg-Seilergasse“ ebenfalls alle Grundstücke bereits bebaut bzw. verkauft sind, besteht in Obersulmetingen weiterhin ein großer Bedarf an bald verfügbaren Bauplätzen.

Bereits bei der Planung des Baugebietes „Hirschenberg III“ wurde ein weiterer vierter Bauabschnitt ins Auge gefasst, was in der Führung des Rotbachweges am südlichen Abschluss dieses Baugebietes bereits seinen Niederschlag gefunden hatte.

Dieser Bebauungsplan soll den damals angedachten Bauabschnitt umsetzen.

## **2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Der geplante Bauabschnitt stellt eine Fortsetzung der Baugebiete Hirschenberg und Hirschenberg III nach Süden bis einschließlich Flst. 1009 dar. Im Westen bzw. im Osten endet das Baugebiet am Weg 221/1 bzw. an der K 7596.

Soweit die K 7596 von der Planung betroffen ist, wird sie ebenfalls in den Geltungsbereich mit hinein genommen, ebenso der Bereich des geplanten Geh- und Radweges entlang der Kreisstraße bis zum südlichen Ende Eichendorffweg. Gleichfalls enthalten ist ein bereits fertig gestellter Teilabschnitt des Rotbachweges, weil dort hinsichtlich des Gehweges und der Parkflächen Änderungen erforderlich sind.

## **3. BESTAND**

### **3.1 Topografie**

Das Baugebiet liegt zusammen mit der Kreisstraße auf einem Höhenrücken, der die Rißniederung von der annähernd parallel verlaufenden Niederung des Rotbachs bzw. Saungrabens trennt. Dadurch bedingt ist der östliche, auf dem Höhenrücken liegende Teil des Planungsgebietes weitgehend eben, während der westliche Teil im sich nach Westen neigenden Hangbereich liegt. Der Hangbereich verläuft allerdings nicht gleichmäßig, sondern bildet größere Aus- und Einbuchtungen. Die Höhenunterschiede betragen ca. 10 m (515,7 m üNN im Bereich der Kreisstraße / 505,5 m üNN am Weg 221/1). Dadurch treten Geländeneigungen nach Westen / Nordwesten von 6 – 8 %, in Extremfällen von bis zu 13 % auf.

### **3.2 Nutzung**

#### *landwirtschaftliche Nutzung – Vegetation – Landschaftsbild*

Innerhalb des Plangebietes dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Eine räumlich wirksame Vegetation ist dort nicht vorhanden. Außerhalb prägen jedoch die Gärten der nördlich angrenzenden Baugebiete und die Aue des Saungrabens / Rotbachs mit dem teilweise baumbestandenen Bachlauf das Bild. Insgesamt macht die Landschaft jedoch einen weitgehend ausgeräumten Eindruck. Das 150 m in nordöstlicher Richtung liegende Naturschutzgebiet „Mohn’scher Park“ und die Grünfläche im Baugebiet „Hirschenberg I“ sind wegen trennender Elemente (Wohnbebauung, Kreisstraße) ohne direkte Relevanz für das Plangebiet; nicht viel anders verhält es sich beim etwa 500 m westwärts gelegenen Naturschutzgebiet „Müsse“.

#### *vorhandene Bebauung / Ortsbild*

Die beiden angrenzenden Baugebiete sind in der Zeit ab etwa Mitte der 60er Jahre bzw. ab 1994 entstanden. Es handelt sich in beiden Fällen um freistehende eingeschossige Einzelhäuser (Hirschenberg III auch einzelne Doppelhäuser) mit Satteldächern.

### **3.3 Verkehr**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K 7596 (Mühlstraße), weswegen Untersuchungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich waren. Von der Kreisstraße führt bislang ein Feldweg in Richtung Rotbachweg. Der Rotbachweg, der die HAUPTERSCHLIEßUNG für das bestehende Baugebiet darstellt und auch im Geltungsbereich des jetzigen Plangebietes bereits teilweise ausgebaut ist, verläuft im Nordwesten des Plangebietes

Die Verlängerung des Rotbachweges nach Südwesten bildet ein weiterer Feldweg (Flst. 221/1), von dem ab dessen Einmündung in den Rotbachweg ein weiterer Weg in Richtung Saungraben abzweigt.

### **3.4 Geologie / Hydrologie**

Für das Baugebiet liegt ein geologisches Gutachten (BAUGRUND SÜD 2004) vor. Demnach setzt sich das Untersuchungsgebiet aus quartären Kies-Sand-Ablagerungen mit einer Deckschicht aus sandig-schluffigen Decklehmen zusammen. Die Bodenzusammensetzung der oberen Schichten weist folglich eine hohe Frostempfindlichkeit auf; sie sind zur Aufnahme von Tragwerkslasten nicht geeignet, so dass bei Bauten, die die darunter liegende tragfähige Kieslage nicht erreichen, zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind. Im südlichen Bereich wird die Gründungssohle vermutlich innerhalb der tragfähigen Schicht zu liegen kommen. Es ist daher empfehlenswert für jedes einzelne Gebäude eine detailliertere Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

Unterhalb der Kellersohle sind Maßnahmen gegen aufdringende Bodenfeuchte sowie zum Ableiten möglicher Schicht- und Sickerwässer erforderlich. Garagen sollten auf einer Kies- oder Schotterpackung gegründet werden.

Die Deckschichten weisen für eine Regenwasserversickerung eine zu geringe Durchlässigkeit auf. Eine Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser auf dem eigenen Grundstück erscheint unter den gegebenen Umständen nicht sinnvoll.

Innerhalb des Untersuchungsbereichs sind keine Altlasten bekannt.

## **4. PLANUNGSRECHT**

### **4.1 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. Die Saungraben- bzw. Rotbachaue wird als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

### **4.2 Bestehende Bebauungspläne**

In der Nachbarschaft des Plangebiets existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Hirschenberg I“, rechtskräftig 10.02.1961  
Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Hirschenberg III“ rechtskräftig 05.07.1993  
Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet

### **4.3 Bebauungsplanverfahren**

Auf der Grundlage eines Baukörperplans als Vorentwurf wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.04.2004 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und anschließend die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auf Grund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung wurde vom 08.10. - 08.12.2004 die öffentliche Auslegung durchgeführt.

## **5. PLANUNG**

### **5.1 Plankonzept**

In Verfolgung des Ziels eines geringeren Landschaftsverbrauchs wurde die durchschnittliche Grundstücksgröße gegenüber vorangehenden Planungen deutlich verringert. Die Konzeption sieht wegen der beschränkten landschaftsräumlichen Anknüpfungsmöglichkeiten die Bildung eines vergleichsweise kompakt wirkenden Baugebietes vor, in dem eine zeilenförmige Ausrichtung der Baukörper in energetisch und belichtungsmäßig günstiger Südwestausrichtung dominiert. Die nordwestliche Siedlungskante der Baugebiete „Hirschenberg II/III“ wird aufgenommen und in südwestliche Richtung in konstantem Abstand zur Saungrabenaue weiter geführt. Die Erschließung so gewählt, das eine flexible Aufteilung in mehrere Bauabschnitte ebenso bequem möglich ist, wie eine etwaige spätere Erweiterung nach Südwesten. Vorgesehen sind 50 Bauplätze.

### **5.2 Städtebau – Gestaltung**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind auf den Bauflächen zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Zur Erreichung einer größeren Flexibilität hinsichtlich der

Baukörpergestaltung wird auf eine Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Die Höhenentwicklung der Baukörper definiert sich also nur über die Geschosshöhe bzw. die Regelungen der LBO zu Vollgeschossen.

Mit der Zulässigkeit von grauem bis schwarzem Dacheindeckungsmaterial zu der bisher üblichen roten bis braunen Farbpalette wird dem gegenwärtigen Trend in der Baugestaltung Rechnung getragen, darüber hinaus gehende Farbtöne sollen aber weiterhin ausgeschlossen bleiben, um wenigstens einen minimalen gestalterischen Konsens zu erzielen. Die Dachform ist zwar weitgehend freigegeben, Flachdächer für Hauptgebäude sollen aber ausgeschlossen bleiben.

### **5.3 Verkehr**

Der vorhandene Rotbachweg beschreibt an seinem derzeitigen Ausbauende eine nach Südosten gerichtete Kurve; er wird im weiteren Verlauf nach Südosten in Richtung der K 7596 verlängert und mündet schließlich in diese ein. Dadurch ist das Baugebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch diesen Anschluss verringert sich das innerörtliche Verkehrsaufkommen. Die andere Richtung des Rotbachweges verbindet das Baugebiet in nordöstliche Richtung mit dem Ortskern.

Der Einmündungsbereich in die K7596 wird als Knotenpunkt gemäß RAS-K-1-88 mit Linksabbiegespur ausgebaut. Die Fahrstreifen haben eine Breite von jeweils 3 m. Die Wohnhäuser halten den vorgeschriebenen Abstand von 15 m zur klassifizierten Straße ein. Sichtdreiecke als von Nutzung frei zu haltende Flächen sichern ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich.

Die Verlängerung des Rotbachweges ist in Anlehnung an den bisherigen Ausbau mit einem beidseitigen Gehweg und einem Parkstreifen versehen. Der Straßenversatz am Übergang zum bestehenden Baugebiet dient der Geschwindigkeitsreduzierung und markiert die Einmündung des aus dem bestehenden Baugebiet kommenden Fußweges.

Von dieser Haupterschließung, die wie die übrigen Verkehrsflächen als Tempo-30-Bereich vorgesehen ist, führt eine schleifenförmig angelegte Wohnstraße in das Baugebiet hinein. Die beiden Äste sind durch zwei Querstraßen miteinander verbunden; eine kleinere Straßenschleife im Südwesten ergänzt das Erschließungskonzept. Von ihr führen zwei Geh- und Radwege bis zum Feldweg 221/1, der den Abschluss nach Nordwesten bildet.

Besondere Berücksichtigung in der Planung erfuhren die verhältnismäßig schwierigen topografischen Verhältnisse. Insbesondere wurden die Straßen so verlegt, dass sich das Längsgefälle der Straßen in akzeptablem Rahmen hält und die Längsneigung selbst an den ungünstigsten Stellen ca. 9 % nicht überschreitet. Dabei ließ es sich allerdings nicht vermeiden, dass Teile der Erschließungsanlagen in Einschnitten geführt bzw. aufgefüllt werden mussten. Die daraus resultierenden Böschungen überschreiten dabei aber nicht Höhen von ca. 1 Meter. Die Auffüllungen können später bei Bebauung der Grundstücke relativ problemlos ausgeglichen werden.

An der K 7596 ist entlang des Lärmschutzwalls ein Geh- und Radweg geplant, der eine Verbindung zum südlichen Ast des Eichendorffweges und über diesen zur Bushaltestelle in der Mühlstraße und zum Ortskern herstellt. Die Topografie ermöglicht eine relativ problemlose Führung des Weges (Bereich Flst. 187). Zu einem späteren Zeitpunkt kann der Weg je nach Bedarf am Böschungsfuß der Kreisstraße (auf Flst. 177 in Höhe von Flst 177/1) weiter nach Norden geführt werden und so für eine direktere Anbindung sorgen. Diese Verbindung ist über den dort geltenden Bebauungsplan gesichert, indem dieser dort eine Verkehrsfläche von 4,0 m festsetzt.

Die mögliche spätere Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung nach Schemmerberg in südliche Richtung ist im Bebauungsplan durch das Wegekonzept berücksichtigt.

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

Querschnitte der Verkehrsflächen:

- Haupterschließung: Gehweg 1,50 m – Parkplätze / Begrünung 2,00 m – Fahrbahn 5,50 m – Gehweg 1,50m
- übrige Straßen: Gehweg 1,50 m – Fahrbahn 5,50 m
- Stichstraßen: 4,25 m
- Ergänzungsweg: 3,50 m
- Geh- und Radwege: 2,50 m

#### 5.4 Verkehrslärm

Wegen der Verkehrsstärken und der gefahrenen Geschwindigkeiten ist eine Bebauung direkt an der K 7596 ohne Lärmschutzwall problematisch. Aber auch mit Lärmschutzwall ist ein vollständiger Lärmschutz des Dachgeschosses der der Straße am nächsten gelegenen Hausreihe nicht zu gewährleisten, will man keinen unverhältnismäßig hohen Wall in Kauf nehmen. Die Verkehrsstärken auf der Kreisstraße sind ohnehin nicht übermäßig hoch, so dass es gerechtfertigt erscheint, lediglich das Erdgeschoss vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Dadurch kommt man mit verhältnismäßig moderaten Wallhöhen aus, was auch noch durch die Tatsache begünstigt wird, dass das Baugebiet tiefer als die Straße liegt. Es ist ohne weiteres möglich, die Nutzräume zur Straßenseite hin zu orientieren, während die Räume der anderen Seite im Schallschatten liegen. Ergänzend sind dazu im Einwirkungsbereich der Kreisstraße an den Wohngebäuden im Dachgeschoss weitere passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) vorzusehen.

Zur Berechnung der notwendigen Wallhöhe wurde ein Referenz-Grundstück am Lärmschutzwall etwa in der Mitte des Baugebietes gewählt. Durch die Straßenführung kann von dem Fall einer 'langen geraden Straße' ausgegangen werden. Grundlage war sowohl die alte Berechnungsmethode der DIN 18005 als auch die neuere RLS 90. Unter den vorgenannten Prämissen lässt die überschlägige Ermittlung der Emissionen Wallhöhen von etwa 2,20 m erwarten. Das zu Grunde gelegte Verkehrsaufkommen (DTV) beträgt 2000 KFZ/Tag.

<b>Immissionsort: Erdgeschoss</b>	<b>RLS 90 (Tag/Nacht)</b>	<b>DIN 18005 alt (Tag/Nacht)</b>
Standard-Mittelungspegel $L_m^{25}$	59,3 / 48,9 dB(A)	59,3 / 48,9 dB(A)
Mittelungspegel am Immissionsort ohne LSW	62,9 / 52,1 dB(A)	61,2 / 50,6 dB(A)
Mittelungspegel am Immissionsort mit LSW	53,1 / 43,7 dB(A)	50,9 / 40,3 dB(A)

Tabelle 1 Immissionen mit und ohne Lärmschutzwall

In beiden betrachteten Fällen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) unterschritten.

## **5.5 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem über den im Rotbachweg liegenden Kanal. Dieser liegt sehr flach – um die Situation zu verbessern, werden die am ungünstigsten gelegenen Grundstücke entlang des Weges 221/1 durch Auffüllungen soweit vertretbar angehoben. Die dadurch erreichte bessere räumliche Trennung zwischen Baugebiet und Aue ist städtebaulich durchaus erwünscht. Das Regenwasser wird nach vorhergehender Pufferung und Schönung in einem Regenrückhaltebecken in den Saungraben geleitet. Eine Regenwasserversickerung ist wegen der bestehenden Bodenverhältnisse nicht sinnvoll möglich.

## **5.6 Grünordnung – Einbindung in die Landschaft**

Die etwas exponierte Lage des Baugebietes am südlichen Ortsende von Obersulmetingen und die Lage am Hang eines Moränehügels erfordert bei der Einbindung in die Umgebung eine gewisse Sorgfalt. Bestehende Grünbestände als Anknüpfungspunkte bieten sich dazu nur indirekt an.

Der Schwerpunkt grünordnerischer Festsetzungen befindet sich im Bereich des Lärmschutzwalls an der K7596. Durch diese Maßnahme verlängert sich der im nördlichen Anschluss bestehende Grünstreifen, wodurch indirekt eine Verbindung zum Mohn'schen Park geschaffen wird. An den nach Südwesten und Nordwesten weisenden Seiten werden ebenfalls Grünstreifen festgesetzt – dadurch wird der Grünstreifen des Lärmschutzwalls mit der Saungrabenaue vernetzt. Weitere Maßnahmen, die die Verbindung mit dem Bachlauf verbessern, sind wünschenswert und werden langfristig verfolgt (Vorrangflächen für Ausgleichsmaßnahmen), sind jedoch mangels konkreter Verwirklichungsmöglichkeiten nicht unmittelbarer Gegenstand der Planung.

## **6. UMWELTRELEVANZ**

### **6.1 UVPG – BauGB-2001 – Novelle 2004**

Die BauGB-Novelle 2004 hat die Standards der Umweltprüfung maßgeblich erhöht. In den Überleitungsvorschriften des § 233 ist allerdings bestimmt, dass bereits begonnene Planverfahren nach dem alten Recht zu Ende geführt werden können.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie dient der Umsetzung europäischen Gemeinschaftsrechts insbesondere bei der Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dieser Änderung werden die speziellen Verfahrensanforderungen der UVP auch im Baugesetzbuch selbst geregelt.

Für die Bebauungsplanung ist auf die UVP-pflichtigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen. Maßgebend sind hier zwei Schwellenwerte, bezogen auf die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO. Bei Erreichen oder Überschreiten des oberen Schwellenwertes (100.000 m<sup>2</sup>) ist das Vorhaben förmlich UVP-pflichtig, bei Erreichen oder Überschreiten des unteren Schwellenwertes (20 000 m<sup>2</sup>) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Wird der Schwellenwert nicht erreicht, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die Entscheidung der UVP-Pflicht ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 36.000 m<sup>2</sup>. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich daraus eine überbaubare Fläche von ca. 14.400 m<sup>2</sup>, d.h.

der untere Schwellenwert wird nicht erreicht – eine Pflicht zur Durchführung einer UVP, bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich für diese Planung daher nicht. Bestehen bleibt die Pflicht eines Umweltberichtes mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (EAB).

## 6.2 Umweltbericht – EAB

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sind im Umweltbericht dargelegt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff auf Flächen mit verhältnismäßig geringer Bedeutung für den Naturhaushalt erfolgt. Da der Eingriff nicht innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, wurde als externe Ausgleichsfläche ein Teil ( ca. 4500 m<sup>2</sup>) von Flst. 896 im Gewinn „Michelwiesen“ herangezogen. Diese Fläche wird ackerbaulich genutzt und soll als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese angelegt werden. Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht als Anhang zur Begründung zu entnehmen.

## 7. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Bauflächen	31.743	68,7
Verkehrsflächen	9.011	19,5
öff. Grünflächen	1.119	2,4
priv. Grünflächen	1.975	4,3
Verkehrsgrün	2.376	5,1
<b>Summe</b>	<b>46.224</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 2 Flächenbilanz

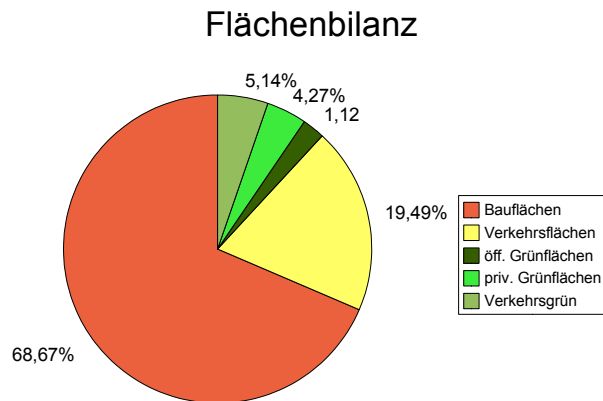


Abbildung 1 Flächenanteile

Laupheim, den 14.04.2004, geändert am 07.06.2005

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Fischer  
Erster Beigeordneter