

# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **„Orthalde III“ in Untersulmetingen**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

Zur mittelfristigen Sicherung der baulichen Entwicklung wurde für den Nordwesten Untersulmetingens im Jahr 1997 ein Entwicklungskonzept aufgestellt, das in Teilabschnitten verwirklicht wird. Bislang sind in diesem Rahmen die Baugebiete „Orthalde I“ und „Orthalde II“ verwirklicht worden.

Die Nachfrage an Bauplätzen ist in Untersulmetingen nach wie vor ungebrochen, die vorgeannten Baugebiete sind bebaut bzw. die Grundstücke verkauft. Weitere Bauplätze hat der Ortsteil derzeit nicht zu bieten. Daher wird im Rahmen dieses Bebauungsplans der dritte und letzte Bauabschnitt dieser Rahmenplanung umgesetzt.

### **2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Der gesamte Rahmenplan erfasst den Nordwesten von Untersulmetingen ausgehend von Flst. 530 (Klauzengarten) bzw. Pfarrer-Striebel-Weg bis zur L 257. Davon ist der südliche (Orthalde I) und der östliche Teil („Orthalde II“) mittlerweile bebaut. Der Geltungsbereich des dritten Abschnitts grenzt im Westen an das Baugebiet „Orthalde II“ an und umfasst die zwei folgenden Grundstücke. Soweit Flurstück 547 noch nicht in Baugrundstücke aufgeteilt war, greift der Geltungsbereich in einem schmalen Streifen auch in den Bebauungsplan „Orthalde II“ ein. Darüber hinaus ist ein Streifen zwischen Baugebiet und L 257 in direktem Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Orthalde II“ im Geltungsbereich enthalten.

### **3. BESTAND**

#### **3.1 Lage und Topografie**

Das Baugebiet fällt nach Norden in Richtung L 257 ab; der höchste Punkt liegt im äußersten Südwesten bei ca. 513 m üNN, der tiefste Punkt im Bereich der L 257 bei ca. 502 m üNN. Das Gefälle beträgt in Teilbereichen bis knapp 10%, der überwiegende Teil weist jedoch Neigungen von 4 – 7 % auf.

#### **3.2 Nutzung und Gestaltung**

##### ***vorhandene Bebauung / Ortsbild***

An das Baugebiet schließt sich im Süden und Osten die vorhandene Bebauung an. Das im Osten bestehende Baugebiet (Orthalde II) ist als vorangegangener Bauabschnitt entstanden.

Die dortige Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern, überwiegend eingeschossig mit Dachneigungen in der Regel zwischen 32° und 42°. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Baugebiet „Orthalde I“ mit einer vergleichbaren Bebauung.



Abbildung 1 Luftbild

Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die größtenteils jedoch als Acker (Getreide, Mais) genutzt werden. Letztere Nutzung ist auch bisher innerhalb des Geltungsbereichs vorherrschend.

### landwirtschaftliche Nutzung – Vegetation – Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. In unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befindet sich folgende landschaftsräumlich wirksame Vegetation:

- Im Südwesten als Abgrenzung des Baugebietes „Orthalde I“ zur freien Landschaft eine Streuobstwiese,
- reichhaltige Vegetation (Hecken, Altholzbestände, Obstbäume) ca. 270 m westlich des Plangebiets im Bereich Ziegelhof (einschließlich einer als Naturdenkmal eingestuften Eiche), sowie im Bereich Westerflach (ausgedehnte Streuobstlagen),
- der Schandgraben nördlich bzw. westlich der L 257 mit Ufervegetation und kleingärtnerischer Nutzung,
- das Naturschutzgebiet „Schand“ ca. 260 m westlich des Planbereichs.

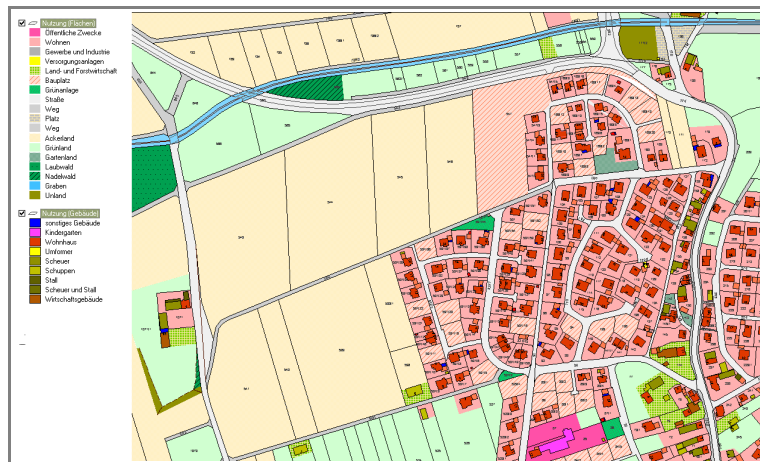


Abbildung 2 Nutzung

Während für das Plangebiet eine ausgeräumte Feldflur prägend ist, besitzt die unmittelbare Umgebung durchaus eine landschaftsräumliche Vielgestaltigkeit.

### 3.3 Verkehr

Im Nordosten mündet die K 7524 von Rißtissen kommend in die L 257 ein. Im Osten befindet sich die Wohnsammelstraße „Orthalde“, die vom Küferweg kommend in die Landesstraße einmündet.

Im Süden befindet sich ein Wirtschaftsweg, der nach Westen in Richtung Ziegelhof führt; er ist die Verlängerung des Pfarrer-Striebel-Wegs, der im Osten in die Kreppachstraße einmündet.

## 4. PLANUNGSRECHT

### 4.1 Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 31.05.06 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Damit steht die Planung in Einklang mit den übergeordneten Planungszielen der Stadt.

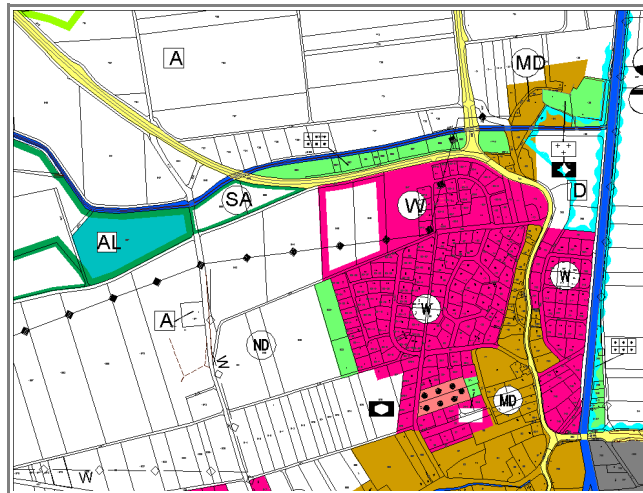


Abbildung 3 FNP 2015

### 4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Der bestehende Ortsrand und landwirtschaftliche Betriebe verursachen gemäß der planerischen Aussagen Konflikte bezüglich des Landschaftsbildes. Die Ortsränder sind jedoch mittlerweile durch die neu entstandenen Baugebiete in Verbindung mit grünordnerischen Maßnahmen 'geheilt'. Nordwestlich des Baugebiets befindet sich im Gewann „Espan“ eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebietes existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Köhlweg I“ rechtskräftig 28.10.1992  
Festsetzung: allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Köhlweg II“ Teil 2, rechtskräftig 23.11.1995  
Festsetzung: allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Orthalde I“, rechtskräftig 19.06.1998  
Festsetzung: allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Orthalde II“, rechtskräftig 02.10.2004  
Festsetzung: allgemeines Wohngebiet

### 4.4 informelle Planungen

Für die Gemarkung Obersulmetingen existiert ein Biotopvernetzungsplan aus dem Jahr 1997.

Maßgebend für die unmittelbare Umgebung des Untersuchungsbereichs sind Maßnahmen zur Biotopvernetzung entlang der L 257 / Feldweg Flst. Nr. 548 in Richtung Naturschutzgebiet und entlang des Wegs Flst. Nr. 542 in Richtung Ziegelhof. Eine Umsetzung dieser Planung ist momentan aber wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft nicht möglich.

## **4.5 Bebauungsplanverfahren**

Basis der Planung ist ein Rahmenplan, der in insgesamt drei Bebauungsplänen verwirklicht wird. Auf der Grundlage dieses Rahmenplans wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.97 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Danach wurde das Verfahren aufgeteilt und die Planung abschnittsweise verwirklicht.

Wegen des langen Zeitraums seit der Bürgerbeteiligung für den Gesamtplan „Orthalde“ wird nochmals ein gesonderter Aufstellungsbeschluss mit nachfolgender Bürgerbeteiligung durchgeführt.

## **5. PLANUNG**

### **5.1 Plankonzept**

Die relativ strukturreiche Landschaft der weiteren Umgebung erfordert bei der Einbindung des Baugebiets in die Umgebung große Sorgfalt. Durch die vorhandenen Grünbestände gibt es dafür allerdings auch gute Ansatzpunkte. Gleichzeitig bietet sich die Chance, die vorhandene Ortsrandsituation weiter zu verbessern.

Die Konzeption des Rahmenplans sah die Bildung eigenständiger Quartiere vor, die jetzt die einzelnen Bebauungspläne / Bauabschnitte bilden. Die aktuelle Planung bildet den dritten und damit letzten Bauabschnitt. Dieser umfasst 31 Bauplätze, der Gesamtbereich sah ursprünglich ca. 110 Bauplätze vor, voraussichtlich werden es am Ende mindestens 120 Bauplätze sein.

### **5.2 Städtebau – Gestaltung**

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind auf den Bauflächen ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Auf Wunsch des Ortschaftsrats soll innerhalb dieses Baugebietes, wie beim vorangegangenen Bauabschnitt auch, der baulichen Gestaltungsfreiheit ein herausragender Stellenwert zukommen; daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht bewusst zurückhaltend gefasst; auf örtliche Bauvorschriften wird gänzlich verzichtet.

### **5.3 Verkehr**

Das Baugebiet ist über die „Orthalde“ über drei Anschlusspunkte an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden: Südlicher Anschlusspunkt ist die im Bereich des Baugebietes „Orthalde I“ bereits ausgebaute Haupteerschließungsstraße, die an der Kreuzung Küferweg / Köhlweg beginnt und im Zuge der Planung nach Norden bis zur L 257 verlängert wird. Dort bildet sie einen zweiten Anschlusspunkt ca. 140 m westlich der Einmündung K 7524. Dieser Knoten ist gemäß der RAS-K-1-88 ausgebaut. Auf der Landesstraße existiert eine Linksabbiegespur. Dritter Anschlusspunkt ist der bestehende Pfarrer-Striebel-Weg. Dieser wegen der Sichtverhältnisse etwas problematische Anschlusspunkt in die L 257 hat wegen der zusätzlichen Anbindung im Norden durch das Baugebiet an Bedeutung verloren.

Von der Haupteerschließungsstraße „Orthalde“, die wie die übrigen Verkehrsflächen als Tempo-30-Bereich vorgesehen ist, führt eine schleifenförmig angeordnete Erschließungsstraße nach Westen. Dafür waren im vorherigen Bauabschnitt bereits zwei Straßenanschlüsse vorge-

sehen. Einzelne Baugrundstücke innerhalb des Baugebiets werden durch Stichstraßen erschlossen. Im Südwesten gibt es darüber hinaus noch eine Geh- und Radweg-Verbindung zum südlichen Baugebiet und an den Weg 542, der seinerseits zwischen Pfarrer-Striebel-Weg und dem Ziegelhof verbindet.

Der Wirtschaftsweg entlang der L 257 bleibt in seiner jetzigen Form und Nutzung erhalten. Er wird zukünftig als Geh- und Radweg erhöhte Bedeutung bekommen.

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 der Verkehrsflächen: (Nettomaße ohne Randeinfassungen):

- Erschließungsstraße: Fahrbahn 5,5 m – Gehweg 1,5 m
- Wirtschaftsweg: 4,0 m
- Stichstraße: 3,25 m
- Geh- und Radweg 2,25 m

Wie der vorangegangene Bauabschnitt soll auch hier ein Tempo-30-Bereich eingerichtet werden.

## **5.4 Immissionen**

### **Geruch**

In der Nähe des Baugebietes befinden sich folgende landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung:

- Albert Laur, Murrstraße 20, 180 Rinder, Entfernung: 430 m; Lage: südlich
- Anton Mayer, Ziegelweg 1, Rinderhaltung, kein Immissionsradius, Entfernung: 290 m; Lage: südwestlich
- Anton Birk, Espan, 396 Mastschweine, Immissionsradius: 175 m, Entfernung: 450 m; Lage: nordwestlich
- Norbert Mast, Niederkirch 2, 130 Zuchtsauen mit Ferkeln, Immissionsradius: 142 m, Entfernung: 450 m; Lage: nordöstlich

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aufgrund der Entfernungen keine wechselseitigen Beschränkungen zwischen Landwirtschaft und Wohnen gegeben sind; die Abstände lassen, gemessen an den vorhandenen Immissionsradien, keine Probleme erwarten.

### **Lärm**

Wegen der direkten Lage des Baugebiets an der L 257 wurde die Lärmbelastung überprüft. Diese war bereits beim Baugebiet „Orthalde II“ grenzwertig, hier ist die Situation aus zwei Gründen noch ungünstiger: Zum einen kann ein geplanter Lärmschutzwall seine Funktion nach Westen nur ungenügend erfüllen, weil er mit dem Baugebiet enden muss, zum anderen liegt – topografisch bedingt – die nördlichste Häuserreihe gegenüber der Landesstraße deutlich höher als im benachbarten Gebiet und ist somit noch schwerer durch einen Wall zu schützen. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten erstellt, das die Situation näher beleuchtet [LOOS & PARTNER 2007].

Basierend auf der Bundesverkehrszählung aus dem Jahr 2000 wurden folgende Verkehrswerte angenommen:

- M(t): 180 KFZ/h (stündliche Verkehrsbelastung tags)
- M(n): 31 KFZ/h (stündliche Verkehrsbelastung nachts)
- p(t): 11,6 % (Schwerverkehrsanteil tags)
- p(n): 22,3 % (Schwerverkehrsanteil nachts)
- DTV: ca. 3200 KFZ/h (durchschnittlich täglicher Verkehr)
- Fahrgeschwindigkeit 100/80 km/h
- Höhe des Lärmschutzwalls: ca. 3,0 m

Kritisch sind die Immissionen vor allem im Bereich der am Lärmschutzwall befindlichen Häuserzeile.

Bei der Untersuchung stellte sich heraus, dass das Obergeschoss der Gebäude durch den Lärmschutzwall nicht abgeschirmt werden kann, ohne dass dieser unverhältnismäßig hoch wird. Vor allem die Nachtwerte waren deswegen im Obergeschoss, bedingt durch den ungewöhnlich hohen nächtlichen Schwerverkehrsanteil, gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 (55/45 dB(A)), bis zu knapp 12 dB(A) überschritten. Eine Abschirmung des Obergeschosses ließe sich erst bei einer Erhöhung des Lärmschutzwalls auf mindestens 4,80 m erreichen. Dies würde jedoch die zu Verfügung stehenden Bauflächen erheblich reduzieren und das Landschaftsbild stark beeinträchtigen.

Im Erdgeschoss sind die Überschreitungen, bedingt durch den Lärmschutzwall, tagsüber marginal, nachts ca. 5 dB(A) überhöht.

Den Maßnahmen zum Lärmschutz kommt allerdings zugute, dass die Straße im Norden liegt, sodass die Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden können. So liegt die maximale Überschreitung an den seitlichen Fassaden im Obergeschoss nur noch bei 7 dB(A), an der Südfassade nur noch bei 4 dB(A). Für das Erdgeschoss gilt Entsprechendes unter Berücksichtigung der Abschirmung des Lärmschutzwalls, d. h. abgesehen von der Nordfassade werden zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV durch die Abschirmung der Gebäude eingehalten.

Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h auf diesem Streckenabschnitt der L 257 würde eine zusätzliche Reduzierung von knapp 4 dB(A) bringen, dies ist jedoch wenig praktikabel.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, durch die die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können (Lärmschutzfenster, Anordnung der Aufenthaltsräume).

## 5.5 Geologie / Hydrologie

Für das Baugebiet wurde ein geologisches Gutachten erarbeitet [KLING-CONSULT, 2007]. 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. Diese sind zur Aufnahme von Tragwerkslasten nicht geeignet, sodass bei Bauten, die die darunter liegende tragfähige Kieslage nicht erreichen, zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind. Da die geologischen Gegebenheiten zum Teil deutlich differieren, ist es empfehlens-

wert, im Rahmen eines Bauvorhabens für 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.

## **5.6 Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem nach Norden in Richtung Niederkirch. Dort ist für das anfallende Schmutzwasser der bestehende Stauraumkanal bereits vergrößert worden. Für das Regenwasser wurde im Bereich Niederkirch ein eigenes Regenüberlaufbecken angelegt. Eine Regenwasserversickerung vor Ort ist wegen der bestehenden Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

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

Der Schwerpunkt grünordnerischer Festsetzungen befindet sich in den Randbereichen des Baugebiets. Dadurch wird das Baugebiet nach allen Seiten landschaftlich eingebunden.

Die Verlängerung des Pfarrer-Striebel-Wegs nach Westen wird durch einen Grünstreifen begleitet, der den neueren Bauabschnitt vom älteren Baugebiet trennt. Der bestehende Spielplatz ist als ein Element dieses Grünzuges anzusehen und dient auch diesem Gebiet.

Die Grünzüge des Baugebietes unterstützen die grünordnerischen Ziele des Biotopvernetzungs-konzepts.

## **5.8 Energieversorgung**

Im Geltungsbereich ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt. Diese wird vorerst jedoch nicht benötigt und soll nur für den Bedarfsfall vorgehalten werden. Für das Baugebiet ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen.

Durch den Geltungsbereich führte ursprünglich eine 20-kV-Freileitung, aus westlicher Richtung kommend, eine weitere aus nördlicher Richtung vom Ortsteil Niederkirch. Diese Leitungen sind beim Ausbau des vorangegangenen Bauabschnitts verlegt worden und führen nun als Kabel entlang des die L 257 begleitenden Wege 548, unterqueren die Landesstraße und führen weiter in Richtung Niederkirch.

## **5.9 Denkmalschutz**

Ca. 370 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Pfarrkirche „St. Georg und Sebastian“ im Ortsteil Niederkirch (§ 2 DmSchG). Eine Veränderung der Silhouette tritt durch die Neuplanung nicht ein. Auch sonst sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Denkmalschutzes zu erwarten.

## 6. UMWELTBERICHT

### 6.1 Wesentliche Ergebnisse

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung verfasst. Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, die verbleibenden Beeinträchtigungen können – teilweise über Ersatzmaßnahmen – ausgeglichen werden. Wegen des großen Anteils an Grünflächen innerhalb des Baugebiets fallen die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen verhältnismäßig gering aus.

### 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

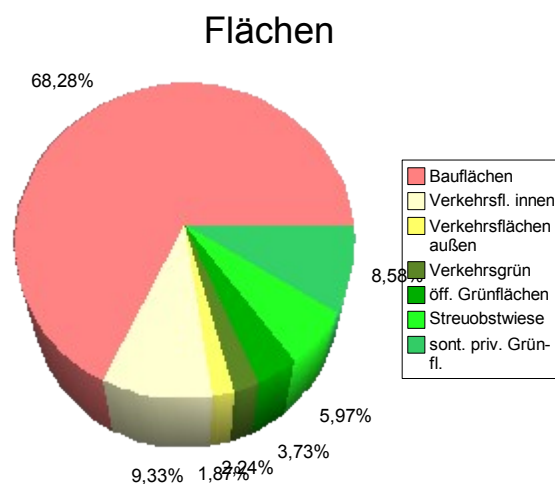
Als Ausgleichsmaßnahme werden 400 m<sup>2</sup> eines angrenzenden Grundstücks als Streuobstwiese angelegt. Die öffentlichen Grünflächen des Lärmschutzwalls dienen ebenfalls zu Ausgleichszwecken.

## 7. REALISIERUNG

Das Baugebiet wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten erschlossen.

## 8. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Bauflächen	18.286	68,2
Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets	2.508	9,4
Verkehrsflächen außerhalb des Baugebiets	451	1,7
Verkehrsgrün	576	2,1
öff. Grünflächen	1.062	4,0
Streuobstwiese	1.622	6,1
Sont. priv. Grünfl.	2.293	8,6
<b>Summe</b>	<b>26.798</b>	<b>100,0</b>



Laupheim, den 23.04.2007

.....  
Jacobsen  
Stadtplanung

.....  
Fischer  
Erster Beigeordneter