

# Bebauungsplan „Beckenkreuz IV“ in Untersulmetingen

## Begründung

Stand: 17.02.2014



## Inhaltsverzeichnis:

	Seite:
1.0 Anlass der Planung	3
2.0 Bestand	3
2.1 Lage und Abgrenzung	3
2.2 Topografie	3
2.3 Verkehr	3
3.0 Planungsrecht	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Bestehende Planung	4
4.0 Planung	4
4.1 Plankonzept	4
4.2 Kanalisation	5
4.3 Wasserversorgung	5
5.0 Umweltbericht	5

## 1.0 Anlass der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan "Beckenkreuz IV" soll die planungsrechtlichen Grundlagen für weitere dringend benötigte Wohnbebauung in Untersulmetingen schaffen.

Der seit Jahren anhaltende Zuzug nach Untersulmetingen (Anzahl Einwohner 1982: 1.251; 1992: 1.449; 2002: 1.705; 2012: 1.910) und die damit verbundene Nachfrage nach Bauland sind nach wie vor ungebrochen. Die im Innenbereich liegenden und noch unbebauten Flächen befinden sich alle in Privateigentum, sodass trotz engagierter Verhandlungen zeitnaher Grunderwerb seitens der Stadt bisher kaum möglich gewesen ist (grundsätzliche Problematik der Innenentwicklung). Um dem hohen Bauflächenbedarf in Untersulmetingen gerecht zu werden und die weitere Entwicklung der Gemeinde nicht auf Jahre hinaus zu blockieren, ist eine weitere Bauflächenausweisung unabwendbar. Geplant ist daher, das bestehende Baugebiet „Beckenkreuz“ in Richtung Westen zu erweitern. Die dazu notwendige Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist auf Grund fehlender Nachverdichtungsmöglichkeiten bei zeitgleich hoher Nachfrage nach Bauland unvermeidlich.

Die Stadt Laupheim wird aber trotzdem konsequent daran weiterarbeiten, die Innenentwicklung Untersulmetingens weiter voranzubringen. Hierzu wird auch für 2014 beantragt, den Ort in das „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum - ELR“ mit aufzunehmen (wurde in 2013 bisher abgelehnt). So sollen Erwerb und Reprivatisierung als Bauland eines 1,11 ha großen landwirtschaftlichen Anwesens (innerörtlich) nach Betriebsaussiedlung ermöglicht werden.

## 2.0 Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Untersulmetingen.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 3,2 ha und umfasst die Flurstücke 394 (Teilfläche Müssenweg), 896 (Teilfläche Weg), 897, 899 und 902 (Teilfläche Weg).

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden an den Müssenweg, im Osten an die bestehende Ortsrandbebauung des Baugebietes Beckenkreuz III, im Süden an den Feldweg Flst. 902 und im Westen an die Feldlage an.

## 2.2 Topografie

Die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet ist schwach ausgeprägt und liegt auf ca. 512 m NN. Erst im Norden fällt die Fläche auf ca. 510 m NN ab.

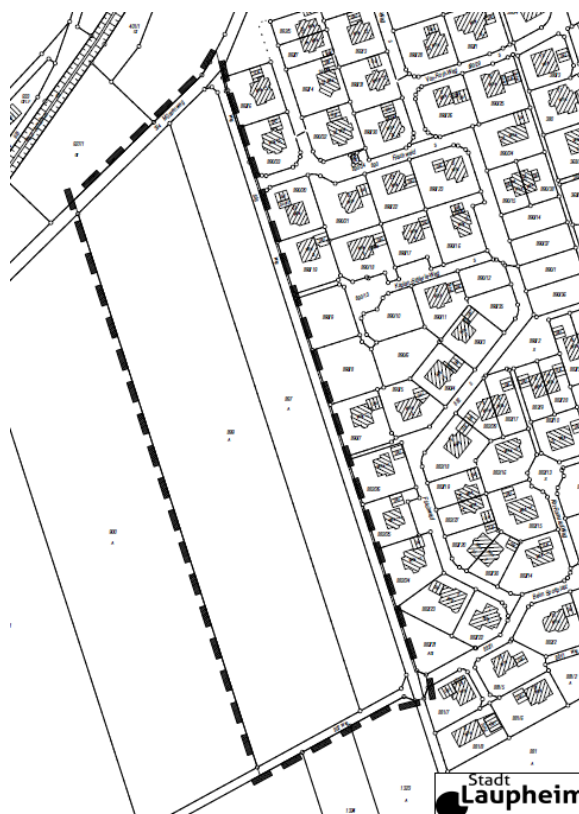


Abb. 1: Geltungsbereich

## 2.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über den Müssenweg, der auf 5,5 m Fahrbahnbreite mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg ausgebaut wird. Im Süden erfolgt die

verkehrliche Erschließung über die Straße Beim Sportplatz. Östlich bindet die Erschließungsstraße an die Straße Frischweid an.

Im Plangebiet sind eine 5,5 m breite Erschließungsstraße mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg, sowie drei 4,75 m breite Stichwege vorgesehen.

Zusätzlich ist die Erschließung des geplanten Baugebietes für Geh- und Radverkehr an zwei bestehende Geh- und Radwege vorgesehen, die östlich des Plangebietes an den vorhandenen Kaplan-Stöferle-Weg, im Wohngebiet Beckenkreuz III, anbinden.

Ein weiterer Geh- und Radweg ist entlang der vorhandenen Ortsrandbebauung des Beckenkreuz III, ab der Straße „Beim Sportplatz“ bis zum Müssenweg vorgesehen.

Um langfristig auch eine weitere Entwicklung des Plangebietes Richtung Westen zu ermöglichen, ist jeweils eine 5,5 m breite Erschließungsstraße mit daran anschließendem 1,5 m breitem Gehweg vorgesehen. Im Norden als Verlängerung des Müssenwegs und im Süden als Verlängerung der Straße „Beim Sportplatz“.

### 3.0 Planungsrecht

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim weist das Plangebiet derzeit nicht als Wohnbaufläche aus. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (Teilfortschreibung 2015) wird derzeit durchgeführt. Eine Ausweisung der Fläche des Bebauungsplans von 3,2 ha als Wohnbaufläche ist vorgesehen. Dazu werden bereits bestehende Wohnbauflächen nördlich des Plangebiets im selben Umfang aus dem Flächennutzungsplan entnommen.

#### 3.2 Bestehende Planung

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich östlich vom Geltungsbereich die Bebauungspläne „Beckenkreuz III“ (rechtskräftig seit 26.05.1989) und „Beckenkreuz III Teil 2“ (rechtskräftig seit 23.06.2001).

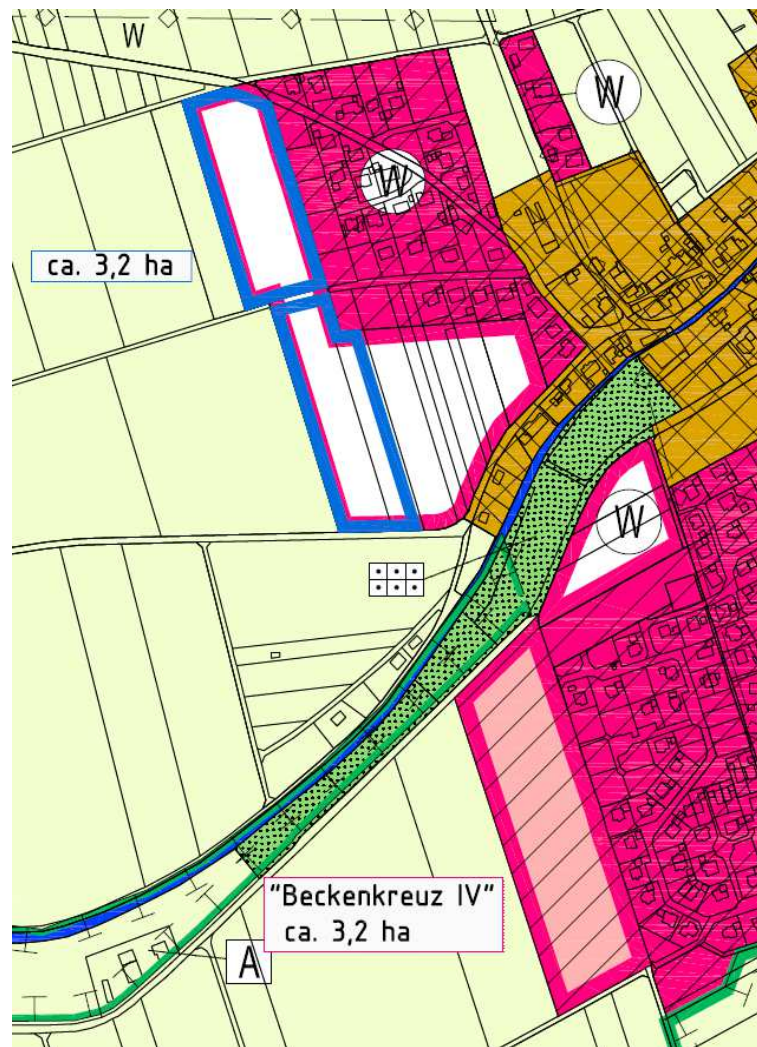


Abb. 2: Flächentausch im FNP

### 4.0 Planung

#### 4.1 Plankonzept

Vorgesehen ist die Erweiterung des Baugebietes Beckenkreuz in westlicher Richtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen sinngemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Beckenkreuz III mit Anpassungen an die aktuellen Planungsanforderungen.



Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise, in welchem Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4; eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Es ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Die maximale Gebäudehöhe ab Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe beträgt 8,40 m. Durch eine am westlichen und südlichen Rand verlaufende private Grünfläche wird eine harmonische Ortsrandbebauung angestrebt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Diese Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Baufläche: 24.307 m<sup>2</sup>
- Private Grünflächen: 1.414 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen: 237 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Geh- und Radwege): 6.299 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgrün: 0 m<sup>2</sup>
  
- Insgesamt: 32.257 m<sup>2</sup>

#### 4.2 Kanalisation

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Oberflächenwasser der Straßen, Wege, Dächer und Grundstückszufahrten wird über einen Kanal gesammelt und in einem Regerückhaltebecken gepuffert. Das Regenrückhaltebecken ist nördlich des Müssenweges auf Flst. 927/1 vorgesehen. Das gepufferte Regenwasser wird gedrosselt dem angrenzenden Schlaibach zugeführt.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeführt. Etwa zweidrittel des Baugebiets können das Schmutzwasser in den bestehenden Kanal in der Straße „Beim Sportplatz“ einleiten. Für das restliche Drittel, ca. ab der Straße Frischweid bis zur Straße Müssenweg, muss im Müssenweg Richtung Murrstraße eine neue Sammelleitung hergestellt werden.

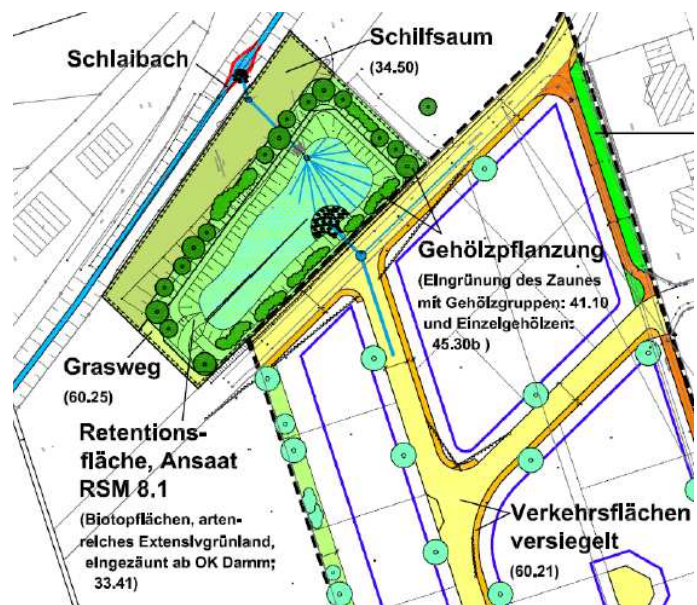


Abb. 3: Retentionsfläche

#### 4.3 Wasserversorgung

Der Trinkwasseranschluss erfolgt an das bestehende Wasserversorgungsnetz im Beckenkreuz III.

#### 5.0 Umweltbericht

Die gemäß dem Umweltbericht benötigten Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden. Es verbleibt einschließlich des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff in den Boden ein Defizit von 155.047 Punkten, das an anderer Stelle ausgeglichen werden muss.

Dem Eingriff werden drei Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Es handelt sich dabei einmal um Flst. 927/1 (Retentionsbecken). Auf dieser Fläche können 18.703 Punkte kompensiert werden. Die zweite Fläche ist eine knapp 3.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche von Flst. 544/3

(westlich des Bebauungsplans „Orthalde III“), welche um 38.987 Punkte aufgewertet wird. Die dritte Fläche befindet sich nördlich der Niederkirch in Untersulmetingen und wird um 53.975 Punkte aufgewertet.

Aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt sich somit in der Gesamtbilanz weiter ein Defizit von -43.382 Punkten.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche weiterhin zu gewährleisten, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Anlage von 3 Lerchenfenstern (Flst. 913, ca. 1,08 ha) zur Verbesserung der Brutvoraussetzungen für die lokale Feldlerchen-Population (Aussparen der Einsaat auf Wintergetreideäckern auf ca. 20 m<sup>2</sup>, Abstand zu Wegen und Fahrgassen mind. 25 m, zu Gehölzen oder Gebäuden mind. 100 m, von Fenster zu Fenster mind. 50 m, ansonsten Ackerbewirtschaftung ohne Einschränkungen).

Durch die Maßnahme ergibt sich eine Aufwertung um + 43.496 Punkte.

Somit ergibt sich aus der Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung in der Gesamtbilanz ein Guthaben von + 114 Punkten, die dem Ökokonto der Stadt Laupheim gutgeschrieben werden.

Laupheim, 17.02.2014

Dirk Feil

Leiter Amt für Stadtplanung,  
Baurecht und Bauordnung