



## BEBAUUNGSPLAN

### Wohngebiet „Ulmer Kreuz III“

---

## BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

---

Planstand : 19.04.2021

---

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1.1 Raumordnerische Vorgaben

Bebauungspläne sind den **Zielen** der Raumordnung anzupassen. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (Z 2.2.3.1), wonach Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, und auch die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB genauer überprüft worden.

Die **Innenentwicklung** begegnet folgenden wesentlichen Einschränkungen:

- Speziell im Ortsteil Rot sind dies die zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Emissionsrechten für Geruchsemissionen.
- Außerdem verlangt Innenentwicklung die Nutzbarkeit der Fläche. Analog zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kommt es dabei darauf an, dass die Gemeinde die Fläche im Zugriff hat (im eigenen Eigentum oder mit absehbarer Erwerbsmöglichkeit) und dass diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (in diesem Fall für Wohnnutzung oder Mischbaufläche) liegt. Dies ist ausweislich unseres Baulü-

ckenkatasters im gesamten Gemeindegebiet nicht der Fall. Sämtliche gemeindeeigenen Bauflächen sind verkauft. Auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) verfügt die Gemeinde über keine eigenen Flächen für Wohnbau.

- Darüber hinaus wird sich die Bauleitplanung für das Innerortsgebiet „Burgwiesen“ (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) noch hinziehen, da hier noch Leitungsrechte für die Abwasserbeseitigung verhandelt werden müssen. Im Ortsteil Rot sind landwirtschaftliche Immissionen (v.a. Gerüche) problematisch. Der Wohnraumbedarf aber ist akut.

**Grundsätze** der Raumordnung hingegen unterliegen als öffentliche Belange dem Abwägungsregime des § 1 Abs. 7 BauGB, allerdings mit besonderer Gewichtung gegenüber konkurrierenden Belangen.

Die Gesamt-Fortschreibung des Regionalplanes sieht das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, da es zur Vorrangflur I gehört. Festgeschrieben ist dies als Grundsatz der Raumordnung in Plansatz B I 2.1 G (3). Zwar ist die Fortschreibung noch nicht rechtsgültig und damit auch nicht der Plansatz, der ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft vorsieht.

Dennoch ist der Sachverhalt als Belang der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB) in die Abwägung einzustellen. Der Nutzen der Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich bereits aus der Einstufung als Vorrangflur I in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume (LEL). Hier zählen allerdings nahezu alle Flächen um Burgrieden herum zur Vorrangflur I. Es würde die gemeindliche Planungshoheit empfindlich einschränken, dürfte man die Vorrangflur I nicht überplanen.

Durch die „Allgegenwärtigkeit“ von Vorrangflur I fällt auch die Suche nach Standortalternativen aus. Im Umkehrschluss bedeutet diese Tatsache aber auch, dass auch bei Umsetzung des Baugebiets „Ulmer Kreuz III“ noch ausreichend Fläche der Vorrangflur I verbleibt.

Grund für das Baugebiet sind neben der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland (s.u. 1.2) auch der Schutz vor Hangwasser infolge von Starkregen, der derzeit besonders das bestehende Baugebiet „Ulmer Kreuz II“ bedroht (s.u. 1.6). In der Gesamtsicht müssen daher die Belange der Landwirtschaft zurücktreten. Dies gilt auch, wenn man ihnen trotz bisher fehlender rechtskräftiger Aufnahme in den Regionalplan *besondere* Gewichtung zubilligen würde.

### 1.1.2 Vorgaben für die Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Festsetzungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim in der Gemeinde Burgrieden auf Gemarkung Rot.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,11 ha.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt und muss daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.

Die Kriterien des § 13b BauGB sind eingehalten. Bei einer voraussichtlichen Fläche der Baugrundstücke (Parzellenfläche) von ca. 14.285 m<sup>2</sup> und einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die Grundfläche im Sinne des § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB rund 5.715 m<sup>2</sup> und damit weniger

als die maximal zulässigen 10.000 m<sup>2</sup>. Die übrigen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB sind unstreitig gegeben, insbesondere wurde der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst und öffentlich bekanntgemacht.

### **Verdichtete Bauweise, Netto-Wohndichte**

Für die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist seitens der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim mit dem Regierungspräsidium Tübingen eine Netto-Wohndichte von 40 Einwohnern pro Hektar Baugebietsfläche abgestimmt. Auf den 24 Parzellen dürfen bis zu zwei Wohneinheiten entstehen, bei Doppelhausbebauung drei. Geht man davon aus, dass 50 % der Bauherren ein Haus mit Einliegerwohnung bauen und dass die Durchschnittsgröße eines Haushalts bei drei Personen liegt (bzw. in Einliegerwohnungen bei einer Person), ergibt sich folgende Rechnung:

12 Parzellen x 1 WE x 3 Einwohner = 36 Einwohner

12 Parzellen x (1 WE x 3 Einwohner + 1 WE x 1 Einwohner) = 48 Einwohner

Insgesamt also 84 Einwohner auf 2,11 ha ergibt eine Netto-Einwohnerdichte von ca. 40 EW/ha. Dies entspricht exakt den Vorgaben für den Flächennutzungsplan.

## **1.2 Anlass der Planung**

Die nach wie vor große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken macht die Erschließung weiterer Baugrundstücke erforderlich. So gingen beispielsweise bei der Vermarktung des Baugebietes „Gassenberg West“ im Jahre 2019 auf 17 von der Gemeinde vermarktete Bauplätze 95 Bewerbungen ein.

Die im Sommer 2020 erfolgte Vermarktung des 4. Bauabschnittes des Baugebiets „Ulmer Kreuz II“ brachte 156 Bewerbungen auf 19 Bauplätze. Damit ist das Baugebiet „Ulmer Kreuz II“ vollständig erschlossen.

## **1.3 Ziele und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Ulmer Kreuz III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiteres Wohnbauland geschaffen werden. Am Ortsrand des Ortsteils Rot soll in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet „Ulmer Kreuz II“ im Gewann „Bei der Kiesgrube“ / „Fuchsäcker“ ein etwa 2,11 ha großes Neubaugebiet entstehen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und da das Baugebiet weit oben am Berg und damit augenfällig platziert sein wird, sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen, eine weiter verdichtete Bebauung insbesondere mit Geschosswohnungsbau ist nicht vorgesehen.

Weiterhin muss der Bebauungsplan wild abfließendes Hangwasser beachten, welches von der künftigen wie auch der bestehenden Bebauung abgehalten und schadlos entsorgt werden muss. Dies kann u.a. mit einem Leitdamm und einem Rückhaltebecken erreicht werden. Um diese Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern, wurde der Geltungsbereich entsprechend den topografischen Verhältnissen erweitert.

## **1.4 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,11 ha.

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Rot und schließt sich nord-östlich an das bestehende Baugebiet „Ulmer Kreuz II“ an.

Es befindet sich im Gewann „Bei der Kiesgrube“ und „Fuchsäcker“ und umfasst folgende Parzellen der Gemarkung Rot:

- Teilfläche aus Flst. 779 mit ca. 5.203 m<sup>2</sup>
- Teilfläche aus Flst. 790/37 mit ca. 1.323 m<sup>2</sup>
- Teilfläche aus Flst. 800/1 mit ca. 351 m<sup>2</sup>
- Teilfläche aus Flst. 803/2 mit ca. 321 m<sup>2</sup>
- Teilfläche aus Flst. 804 mit ca. 13.908 m<sup>2</sup>

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Topographisch ist das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten geneigt (von ca. 540 m ü NHN auf ca. 531 m ü NHN fallend).

Ein Teil der Straße „Ulmer Kreuz“ wurde mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da sie erschließungstechnisch mit den Anbindungen an das Plangebiet entsprechend verändert werden muss.

## **1.5 Einschränkungen**

### **1.5.1 Flugplatz Laupheim**

Das Plangebiet liegt dem Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Dies bedeutet Einschränkungen in den zulässigen Gebäudehöhen und eine höhere Belastung durch Fluglärm. Im Textteil wird auf diese Einschränkungen hingewiesen.

### **1.5.2 Altlasten**

Es sind in diesem Bereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **1.5.3 Hochwasser- Überschwemmungsbereiche**

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsbereiche.

## **1.6 Schutzmaßnahmen und Schutzkonzept für das Baugebiet**

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird in einer natürlichen Vertiefung ein Retentionsbecken angelegt, welches mit einem Damm Richtung Süden zum eigentlichen Baugebiet abgeschirmt wird. Damit wird verhindert, dass Hangwasser ins Baugebiet Ulmer Kreuz III und auch ins weiter hangabwärts gelegene Plangebiet „Ulmer Kreuz II“ gelangt.

Weiter östlich auftreffendes Hangwasser kann diesem Retentionsbecken bei entsprechenden Anpassungen an der Straße über eine Mulde zugeführt werden. Diese Maßnahme wird in der Erschließungsplanung genauer untersucht.

Diese Überlegungen erklären auch den Zuschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, welcher sich am natürlichen Gefälle des darüber liegenden Hanges orientiert.

## 1.7 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden nur wenige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei entfalten können.

Die Festsetzungen wurden zum größten Teil aus den letzten Bebauungsplänen der Gemeinde übernommen. Die hier vorhandenen Vorgaben zur Bebauung haben sich bewährt und die Gemeinde möchte die hier zugelassene Bebauung im vorliegenden Plangebiet fortsetzen. Sie entsprechen dem städtebaulichen Erscheinungsbild, welches von der Gemeinde geplant ist.

Als räumliche Abgrenzung zu den nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind der landwirtschaftliche Weg und Damm bzw. Mulde zu sehen. Der Damm wird mit Rasen begrünt. Immer im Vordergrund ist jedoch die durchgehend zu erhaltende Dammoberkante und die statische Sicherheit zu sehen. Aufgrund dieser hohen Anforderungen bleibt der Damm im öffentlichen Eigentum und darf von Privaten nicht benutzt oder von den Angrenzern in ihre Gartengestaltung eingebunden werden. Auch die Mulde muss funktionsfähig bleiben und verbleibt daher im Eigentum der Gemeinde.

Das Gebiet liegt am Ortsrand des Teilortes Rot in ruhiger Lage; die vorhandene Fläche soll für Wohnparzellen genutzt werden. Daher soll Wohnen mit möglichst wenigen Störungen ermöglicht werden. Damit wird auch die umgebende Natur geschont. Aus diesen Gründen werden die laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht zugelassen. Auch der Ausschluss an sich zulässiger Schank- und Speisewirtschaften dient diesem Zweck, gleiches gilt für den Ausschluss von Hundezwiegern.

Zwecks Eingrünung des Ortsrandes wird am westlichen Rand eine Feldhecke auf den privaten Grundstücken vorgesehen (Pflanzgebot). Die im Plangebiet „Ulmer Kreuz II“ entsprechend vorgesehene Hecke wird damit konsequent fortgesetzt. Sie dient zugleich als Trennung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem künftig entlang der Bebauung verlaufenden Feldweg.

Die Grundflächenzahl wird auf die laut § 17 BauNVO maximal möglichen 0,4 festgeschrieben, um der an sich zulässigen Doppelhausbebauung keine Steine in den Weg zu legen und so eine moderate Verdichtung zu ermöglichen.

Maximal sind drei Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte zwei. Damit soll eine moderate Verdichtung erreicht werden, die der Eigenart des Baugebiets entspricht. Die Hanglage lässt den Einbau von Einliegerwohnungen *per se* sinnvoll erscheinen. Diese Möglichkeit soll den Bauherren ohne Abstriche offengehalten werden.

Auch die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das Nötigste und lassen viel Gestaltungsfreiheit zu. Stellplätze sollen auf privaten Grundstücken und nicht im öffentlichen Raum entstehen. Daher werden die maximal möglichen zwei Stellplätze pro Wohnung festgeschrieben.

Erstmals werden auch bei den Hauptgebäuden Flachdächer zugelassen. Mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe mit 8 m in Verbindung mit einer 2-geschossigen Bauweise sind hiermit sehr großzügige Bebauungen möglich. Bei einer Ausführung mit Flachdach sollte es sehr unwahrscheinlich sein, dass die zulässige Gebäudehöhe ganz ausgenutzt wird und damit sehr hohe Wandflächen entstehen.

## **1.8 Erschließung**

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Baugebiet „Ulmer Kreuz III“ schließt sich an die bestehenden Baugebiete „Ulmer Kreuz“ und „Ulmer Kreuz II“ an und wird auf diese Weise mittelbar über die L263 erschlossen. Durch eine Art „Notweg“ an der Wendeplatte im östlichen Teil des Plangebiets ist es an die bestehende Gemeindestraße Ulmer Kreuz angeschlossen. Dessen Nutzung soll allerdings nur subsidiär erfolgen, da hier Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr zu befürchten sind. Sie soll sich auf Fälle beschränken, in denen keine andere Zufahrt oder Ausfahrt aus dem Baugebiet möglich ist, etwa infolge von Bauarbeiten an der Straße. Geplant ist hier ein eventueller Einbau eines Durchfahrtsverbotes in Form eines Pfostens.

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird mit einer Bruttobreite mit 5,50 m gebaut. Um gewährleisten zu können, dass die Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß geparkt werden können, sind entsprechende Festsetzungen für die Ausweisung von privaten Stellflächen enthalten (s.o.).

Nach Westen ist eine Straßenanbindung grundsätzlich vorgesehen, um sich an dieser Stelle alle Möglichkeiten einer Erweiterung offen zu halten; ein Ausbau soll jedoch im Zuge der Erschließungsarbeiten nicht erfolgen. Hintergrund: der bestehende wie auch der derzeit in der Fortschreibung befindliche Regionalplan sieht zwischen den Teilorten Rot und Burgrieden eine 500 m breite Grünzäsur vor. Andererseits wäre bei Verzicht auf das im Flächennutzungsplan vorgesehene Baugebiet „Herrschaftsäcker“ eine Erweiterung des „Ulmer Kreuz“ nach Westen unter Einhaltung dieses Abstands möglich.

### **Allgemeines zur Abwasserentsorgung**

An der nördlichen Grenze wird ein vorhandener Geländetiefpunkt als Retention genutzt, indem dort ein Dammbauwerk errichtet wird. Der Überlauf soll an das vorhandene große Retentionsbecken im Tal (auf Flst. 717, Gem. Rot) angeschlossen werden. Die Einrichtung dient zum Schutz auch des bestehenden Wohngebiets „Ulmer Kreuz II“ vor wild abfließendem Hangwasser. Für die Erschließungsplanung soll ein Baugrundgutachten im Bereich des Dammes erfolgen.

Der Damm ist als technisches Bauwerk (inkl. statischem Nachweis zur Standsicherheit) zu sehen und darf nicht verändert / geschwächt werden.

### **Schmutzwasserkanalisation**

Für die neue Fläche ist ein reines Trennsystem geplant. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands „Rottal“ in Burgrieden angebunden.

### **Regenwasserkanalisation**

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Der Grundwasserstand spielt für das betrachtete Gebiet nur eine untergeordnete Rolle, da nur mit Schichtwasser zu rechnen ist. Eine Baugrunderkundung liegt derzeit noch nicht vor, es ist jedoch von lehmigen Böden mit einer sehr schlechten Sickerrate auszugehen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass, vor allem an den nördlichen Parzellen partiell Schichtwasser auftreten wird.

Drainagen dürfen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, wenn dies hinsichtlich der Höhenlage technisch möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn ein Untergeschoss zur Ausführung kommen soll; daher sind Untergeschosse als „Weiße Wanne“ auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich über die Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Straßenbereiches (Stauraumkanal) bei jedem Regenereignis ein entsprechender Stauwasserspiegel einstellen wird. Bei der Erstellung eines Entwässerungsplanes für die einzelnen Parzellen muss hierauf geachtet werden.

### **Ein Anschluss von Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.**

Es ist zusammenfassend davon auszugehen, dass keine Versickerung innerhalb des Plangebietes stattfinden kann. Im Gebiet selber wird daher die Regenwasser-Kanalisation so ausgelegt, dass sie die geforderte Rückhaltung leisten kann.

Im weiteren Verlauf wird das innergebietliche Niederschlagswasser in das bestehende Retentionsbecken auf Flst. 717 abgeleitet, sofern die Rückhaltekapazitäten innerhalb des Baugebiets nicht ausreichen. Aus diesen Gründen und wegen der Einleitung von Hangwasser (s.o.) muss das Becken vergrößert werden.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten (z.B. wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen). Somit kann die Menge anfallenden Regenwassers minimiert werden.

### **Wasserversorgung**

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden. Aufgrund der Höhenlage dürften Druckerhöhungsanlagen nötig werden. Eine endgültige Prüfung hierzu erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

### **Straßenbeleuchtung**

Im Plangebiet wird eine energiesparende insektenfreundliche Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

### **Sonstige Versorger**

Die Versorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung über die weitere Erschließungsplanung mit eingebunden.

### **Höhenentwicklung des Gebietes**

Im Bebauungsplan sind Sockelhöhen vorgegeben. Sie orientieren sich an der Höhenlage der Erschließungsstraßen.

## **1.9            Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Büros „Umweltkonzept“, Tanja Irg, Schwendi-Kleinschafhausen, vom 04.01.2021 ist Teil dieser Begründung. Die Verfasserin kommt nach der Begehung zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände auslöst.

Mittelbiberach, 19.04.2021

### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach

Burgrieden, 19.04.2021

.....  
Bürgermeister Josef Pfaff