

Begründung zum Bebauungsplan „Burghalde“ in Laupheim - Bihlafingen

1 Anlass der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 327 und 328 beabsichtigt in deren westlichen Bereich ein Wohnhaus zu erstellen. Die Erschließung ist zwar gesichert, jedoch liegt das Bauvorhaben im Außenbereich und ist daher zunächst einmal nicht zulässig.

Da die Entwicklung einer Bebauung im unteren Bereich der Burghalde als Ergänzung der bestehenden Baureihe jedoch sinnvoll ist, soll die weitere Entwicklung dieser Flächen geregelt werden.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Flächennutzungsplan hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum Jahr 2000, ist aber bereits jetzt zum größten Teil hinsichtlich der baulichen Entwicklung ausgeschöpft.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist eine entsprechende Darstellung des Plangebiets Wohnbaufläche vorgesehen.

2.2 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 „Iller-Riß-Platte“ - „Altheim - Laupheimer Hochfläche“ an, mit vorwiegend mittlerer bis guter Eignung für Ackerbau und Grünland, beziehungsweise Erwerbsobstbau und Feldgemüsebau.

Als Biotoppotential ist ein Abschnitt der Schmiechen dargestellt, teilweise aber auch mit Defiziten hinsichtlich eines naturnahen Ausbaues. Oberhalb der Burghalde befindet sich ein Biotop gemäß § 24a BNatSchG. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Renaturierung und Extensivierung einschließlich der Pflanzung von Ufergehölzen vorgeschlagen.

3 Verfahren

Der Gemeinderat hatte am 06.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 15.01.2000 durchgeführt. Am 00.02.2000 beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung. Sie fand in der Zeit vom 31.03. bis 02.05.2000 statt.

4 Bestand

4.1 Lage/Topografie

Das Plangebiet liegt an einem nach Westen geneigten Hang im Nordwesten von Bihlafingen unmittelbar an der Schmiechen. Dieser Bach verläuft unmittelbar entlang des Böschungsfußes.

Der Hang weist einen Höhenunterschied von bis zu 25 m auf. Er ist teilweise bebaut und besonders in der oberen Hälfte mit Gehölzen bewachsen. Zusammen mit dem Ensemble der Kirche St. Theodul ergibt sich von Westen gesehen ein markantes Ortsbild.

4.2 Nutzung / bestehende Bebauung

Der Hang unterteilt sich in zwei Abschnitte: Den östlich der Straße „Burghalde“ gelegenen steileren und den westlichen etwas flacheren Bereich bis zur Schmiechen.

Der erste Abschnitt ist vor allem im nördlichen Teil bewaldet; im südlichen Teil befinden sich einzelne Häuser und eine größere Wiesenfläche.

Der westliche, tiefer gelegene Hangbereich ist in seinem oberen Teil entlang der Burghalde weitgehend bebaut, während im unteren Teil lediglich ein Ökonomiegebäude steht. Hier wechseln sich Wiesenflächen, Obstbaumbestände, Nutzgärten, kleinere Schuppen und dichte Gehölzbestände miteinander ab. Dieser Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von zwei Straßen in Nord-Süd-Richtung erschlossen: Die zentral im Hang verlaufende Burghalde und im Talbereich die Straße „An der Schmiech“. Die Burghalde weist einen Querschnitt von 3,0 m bis 4,5 m auf. Hier liegt schon seit längerem eine Neuplanung vor. Die Straße „An der Schmiech“ weist einen Querschnitt von 4,5 bis 5,0 m auf und ist den örtlichen Verhältnissen entsprechend ausreichend dimensioniert.

4.4 Landschaft / Vegetation

Das maßgebende landschaftsräumliche Element bildet besagter Hang am westlichen Ortsrand. Hier verläuft ein durchgehender Grünzug. Ein Teil dieses Grünzuges ist als Biotop gemäß § 24a NatSchG-BW eingestuft.

Im Planbereich gibt es eine Reihe unterschiedlicher Vegetationsräume:

- den Uferbereich der Schmiechen mit einer Baumreihe
- kleinere unzusammenhängende Flächen mit Obstbäumen
- zwei Flächen mit sehr heterogenem Gehölzbewuchs, teils Nadel- teils Laubgehölz
- größere zusammenhängende Wiesenflächen
- kleinere Nutzgarten-Parzellen.

Insgesamt ergibt sich eine sehr abwechslungsreiche Vegetation mit relativ hoher ökologischer Wirksamkeit.

4.5 Gewässer

Der Bebauungsplan grenzt im Westen an die Schmiechen, die als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist. In Ihrem Bereich ist gem. § 68b(2) Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten.

4.6 Immissionen

Durch den Vereinsbetrieb des Schützenheims, das ca. 150 m nördlich der letzten Bebauung befindet, ist lediglich mit geringen Störungen zu rechnen, da ausschließlich mit Kleinkaliber innerhalb des Gebäudes geschossen wird,.

Westlich der Schmiechen ist ein Gewerbegebiet geplant. Da der Bebauungsplan jedoch lediglich nicht wesentlich störendes Gewerbe festsetzt (eingeschränktes Gewerbegebiet) und der Abstand ca. 100 m beträgt, werden die Auswirkungen unwesentlich sein.

5 **Planinhalt**

5.1 Ortsbild

Da der Hang bereits im mittleren und teilweise auch im oberen Bereich bebaut ist, wird das Ortsbild von einer weiteren Bebauung im unteren Teil nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Zu berücksichtigen ist dabei auch das westlich der Schmiechen geplante Gewerbegebiet.

Der bewaldete obere Hangbereich bleibt weiterhin prägend.

5.2 Bebauung

In Ergänzung der bestehenden Baureihe entlang der Burghalde bietet sich durch die bestehende Erschließung die Schaffung einer weiteren Zeile entlang „An der Schmiech“ an. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung orientieren sich am Bestand.

Die vorhandene Parzellierung wird allerdings eine Neubebauung erschweren, da sie in einem Winkel von ca. 55° zur Erschließungsstraße verläuft. Der Bebauungsplan schlägt daher modifizierte Grundstücksgrenzen vor, die durch Flächentausch problemlos realisiert werden könnten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens werden bauliche Anlagen ausgeschlossen.

5.3 Erschließung

Die Burghalde wird entsprechend bereits vorhandener Pläne ausgebaut, auf die ursprünglich vorgesehene Wendepalte wird allerdings verzichtet. Die geplanten Breiten bewegen sich um die 4,25 m.

Entlang „An der Schmiech“ sind bereits Hausanschlüsse für eine Neubebauung vorhanden. Diese Straße ist im Bebauungsplan mit einer Gesamtbreite von 7,0 m festgesetzt. Es ist zunächst nicht vorgesehen die Straße auszubauen, jedoch soll der Bau eines Gehweges zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nur als Hinweis erfolgt, um später flexibel auf die Erfordernisse reagieren zu können.

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den Wegfall eines Großteils der artenreichen Vegetation werden trotz punktueller Minderungsmaßnahmen relativ umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen fällig, die nicht innerhalb des Bebauungsplans durchgeführt werden können. Aus diesem Grunde wird Flst. 281/1, das sich in unmittelbarer Zuordnung nördlich des Baugebietes befindet, für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Vorgesehen ist, die bisher intensiv genutzte Weidefläche zu extensivieren, wobei auch je nach Baufortschritt in Abschnitten vorgegangen werden kann. Durch punktuelle Pflanzungen mit Gehölzen soll auch der Waldsaum auf dem gleichen Grundstück ergänzt werden. Dort soll auch im Zuge der Extensivierung ein Krautsaum geschaffen werden.

Dadurch kann das auf diesem Grundstück bestehende Biotop in seiner Bedeutung wesentlich aufgewertet werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen mit dem Baufortschritt Zug um Zug.

6 **Flächenangaben**

| Nutzung | Fläche (ha) | % |
|---------------------|-------------|--------------|
| Verkehrsfläche | 0,26 | 16,0 |
| Baufläche | 1,22 | 74,9 |
| Grünfläche | 0,10 | 6,1 |
| Wasserfläche | 0,05 | 3,0 |
| Gesamtfläche | 1,63 | 100,0 |

Laupheim, den 17.05.2000

.....
Jacobsen
Stadtplanung

.....
Fischer
erster Beigeordneter

