# Begründung zum Bebauungsplan "Weidenweg" in Laupheim-Baustetten

# 1. Anlass der Planung

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses vor. Bei der gegebenen Grundstücksaufteilung würde jedoch durch das Bauvorhaben eine spätere städtebaulich geordnete Entwicklung erschwert, wenn nicht sogar vereitelt. Außerdem liegt das Vorhaben nach Auffassung des Regierungspräsidiums im Außenbereich. Vorraussetzung für die Genehmigung des Bauvorhabens ist deswegen ein Bebauungsplan, der auch eine spätere sinnvolle bauliche Weiterentwicklung sicherstellt.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.1991 genehmigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weidenweg" ist im Flächennutzungsplan als "Dorfgebiet" (MD) dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan als "Dorfgebiet" (MD) und "eingeschränktes Dorfgebiet" (MDE) entspricht damit den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen.

#### 3. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 01.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 23. und 24.03.1993 durchgeführt. Außerdem bestand die Möglichkeit, sich bis zum 08.04.1994 schriftlich zu den Planungsabsichten zu äußern.

#### 4. Bestand

Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand Baustettens, es beinhaltet einen Teil des alten Ortskerns entlang der L 265. Der Geltungsbereich untergliedert sich strukturell in zwei Bereiche:

Der westliche Teil ist unbebaut und stellt im baulichen Gefüge Baustettens eine ca. 170 m breite "Baulücke" dar. Der östliche Teil ist locker bebaut und weist in Struktur und Nutzung zusammen mit der umliegenden Bebauung die typische Ausprägung eines Dorfgebiets auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren noch zwei landwirtschaftliche Betriebe, ansonsten gibt es nur noch ein- bis zweigeschossige Wohnnutzung. Lediglich einer der beiden landwirtschaftlichen Betriebe verfügt über eine nennenswerte Schweinehaltung. unter Zugrundelegung eines Dorfgebiets beträgt der Immissionsradius 40 m, würde aber gegenüber einem Wohngebiet 95 m betragen. Der kleine Radius überschreitet die Grundstücksgrenze des Betriebs nach Westen zum bisher unbebauten Bereich nur geringfügig nach Norden jedoch deutlich. Ein außerhalb des Geltungsbereiches gelegener landwirtschaftlicher Betrieb greift mit einem Immissionsradius geringfügig in den bereits bebauten Bereich ein.

Der westliche unbebaute Bereich wird als Wiese genutzt, die zum Teil mit Obstbäumen bestanden ist. Auf ihr werden zeitweilig landwirtschaftliche Produkte gelagert. Weitere Obstbaumbestände gibt es im Zentrum des Geltungsbereiches am Übergang zwischen bebautem und unbebautem Bereich. Diese sind vom ökologischen Standpunkt aus höherwertig einzustufen, wie der vorgenannten Bestand.

5. Die Bebauung greift vorhandene Baustrukturen auf und ergänzt sie. Der sich nördlich und südlich abzeichnende Ortsrand entlang des Weges Flst. Nr. 652 wird auch hier als Bebauungsgrenze übernommen. Je nach Lage innerhalb des Planungsgebietes werden einbzw. maximal zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die Erschließung spannt sich zwischen den Straßen Stubenweg und Weidenweg. Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Da zur Zeit der Planaufstellung eine weitere Belastung des vorhandenen Kanals nicht mehr möglich ist, muss als Vorleistung auf die Erschließung eine Vergrößerung der bestehenden Kanalquerschnitte erfolgen.

Die Planung greift in bestehende, zum Teil wertvolle Grünbestände ein. Am stärksten ist dieser Eingriff auf den Grundstücken Flst. Nr. 700, 1135/2 und 1136 durch die geplante Überbauung. Der Bebauungsplan stellt durch seine Festsetzungen wenigstens einen Teil des Baumbestandes sicher. Darüber hinaus wird als Ersatzmaßnahme eine Pflanzung an der westlichen Baugebietsgrenze festgesetzt, die gleichzeitig eine bessere Einbindung des Baugebiets in die Landschaft gewährleistet. Die Streuobstbestände auf dem Grundstücken Flst. Nr. 94, 1003/1 und 1003/4 werden durch die Pflanzbindung soweit gesichert, wie es eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke zulässt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 94 und 1003/1 im Bereich des Immissionsradius des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flst. Nr. 95 nicht möglich.

## 6. Flächenangaben

Bruttofläche	3,00 ha =	100,00%
Nettobaufläche	2,35 ha =	78,33 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,33  ha =	11,00 %
Private Grünfläche	0,32 ha =	10,67 %

Laupheim, den 15.03.1994

Fischer Stadtbaumeister