Begründung zum Bebauungsplan „Schwärzental“ Änderung 1 in Bihlafingen

1. Anlass der Planung

Die Erschließung des Baugebietes wurde von den Anliegern gebaut und befindet sich bis heute in Privatbesitz. Ein entgültiger Ausbau ist bislang nicht erfolgt. Die Anwohner dieser Straße wollen diese Straße in öffentliches Eigentum übergeben. Im Zuge des entgültigen Ausbaus der Straße ist eine andere Aufteilung der Verkehrsflächen vorgesehen, als im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus erschweren die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans die Beurteilung von Bauvorhaben – viele Vorschriften entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aus diesem Grund ist die Fortschreibung bzw. Änderung des Bebauungsplans vorgesehen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das landwirtschaftliche Anwesen auf Flst. 531/6 wird auf Wunsch des Eigentümers nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen; es behält somit seinen Außenbereichscharakter. Die Wohnbebauung wird nicht ausgeweitet, vielmehr entspricht der Geltungsbereich dem des Bebauungsplans in der Urfassung.

3. Bestand

3.1. Lage und Topografie

Das geplante Baugebiet liegt im Westen des Ortsteils Bihlafingen im Niederungsbereich westlich der Schmiechen. Bedingt durch diese Gegebenheiten ist das Gelände weitgehend eben. Lediglich zur Schmiechen gibt es eine ca. 1,5 m hohe Böschung. Obwohl das Baugebiet im Süden noch einen Anschluss an den Ortsetter hält, weist es insgesamt doch eine gewisse Insellage auf.

3.2. Nutzung

landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Baugebiet ist allseits von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, allgemein überwiegt die Grünlandnutzung; lediglich im Westen gibt es Ackerflächen.

vorhandene Bebauung

Die Erschließungsstraße ist beidseitig mit freistehenden Einzelhäusern bebaut, im Westen zweigeschossig, im Osten, wo es noch einzelne Baulücken gibt, nur eingeschossig. Der landwirtschaftlichen Betrieb im Norden wurde bereits erwähnt, dort findet keine Tierhaltung mehr statt. Ein weiterer Betrieb mit Rinderhaltung liegt unmittelbar östlich der Schmiechen.

3.3. Verkehr

Laut Bebauungsplan war für den Schwärzental eine Fahrbahnbreite von 5,0 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m und einer Wendeplatte vorgesehen. Vorhanden ist dagegen ein provisorisch asphaltierter Weg mit einer Breite zwischen 3,5 m und 4,5 m. Ausgehend vom nördlichen Ende der Straße führt ein Privatweg über das landwirtschaftliche Grundstück zum Weg 506. Der An-

schluss an den Ort erfolgt daher von Süden her über die Gemeindeverbindungsstraße nach Burgrieden über den Weg 535/1 und die Burgrieder Straße.

3.4. Vegetation

Räumlich wirksame Vegetation innerhalb des Baugebietes, entlang der Schmiechen und in unmittelbar näherer Umgebung ist kaum vorhanden. Die südliche Fortsetzung der Schmiechen weist hingegen in Teilbereichen eine ausgeprägte Ufervegetation auf.

4. Planungsrecht

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes als Wohnbaufläche dar.

4.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf.

Als Biotoppotential ist der Abschnitt der Schmiechen bis nach Hüttisheim dargestellt, teilweise aber auch mit Defiziten hinsichtlich eines naturnahen Ausbaues. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Renaturierung und Extensivierung entlang der Schmiechen einschließlich der Pflanzung von Ufergehölzen vorgeschlagen.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Schwörzenthal“ in seiner Urfassung wurde am 02.11.1967 rechtskräftig. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zur Straße gewandten Baulinien fest. Außerhalb der überbaubaren Flächen besteht absolutes Bauverbot.

4.4. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 07.05.01 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Auf Grund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung wurde am 02.07.2001 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.07.01 bis 17.08.01 statt.

5. Planung

5.1. textliche Festsetzungen

An der grundlegenden Konzeption der ursprünglichen Planung hat sich nichts geändert. Die textlichen Festsetzungen werden lediglich an die heutigen Erfordernisse angepasst und flexibler gestaltet. Insbesondere werden etwas steilere Dachneigungen zugelassen, um einen Ausbau der Dachgeschosse zu erleichtern.

5.2. Verkehr

Die Erschließungstrasse wird in einer Breite von 5,0 m ausgebaut. Ein Gehweg ist wegen des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich, vielmehr wird die Verkehrsfläche im Sinne eines Wohnweges gleichberechtigt von allen Verkehrsteilnehmern genutzt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Wendeplatte war von ihrer Größe her nicht ausreichend, statt dessen

wird nun ein kleiner Wendehammer gebaut, der ein Rangieren zumindest für PKW und kleinere LKW zulässt.

5.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgte bisher zum Teil im Misch- zum Teil im Trennsystem. Die vorhandenen Leitungen müssen auf Grund ihres schlechten Zustandes ausgetauscht werden.

5.4. Grünordnung

Der Böschungsbereich entlang der Schmiechen wird als Grünfläche mit Pflanzempfehlungen festgesetzt. Die starre Festsetzung eines Pflanzgebotes wäre, da es sich um eine Planung im Bestand handelt, kaum durchsetzbar.

5.5. Immissionen

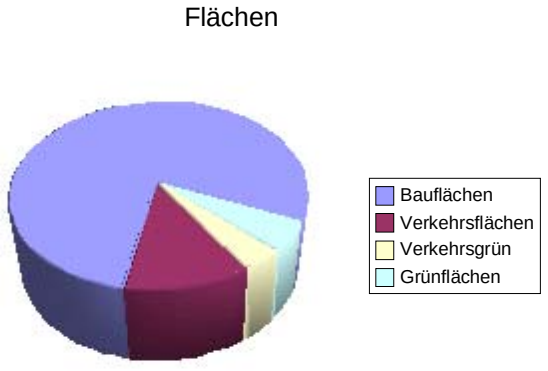
Der im Osten angrenzende Betrieb mit Rinderhaltung besitzt zwar keinen Immissionsradius gemäß VDI-Richtlinien, wegen seiner räumlichen Nähe sind bei bestimmten Wetterlagen Einwirkungen auf das Baugebiet jedoch nicht auszuschließen. Da sowohl die Wohngebäude als auch die landwirtschaftliche Nutzung Bestandsschutz besitzen, ist eine Regelung etwaiger Konflikte nur über das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme möglich.

6. Umweltrelevanz

Die Änderungen des Bebauungsplans ziehen keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der über die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans hinausgeht. Insbesondere werden die Bauflächen nicht ausgeweitet, vielmehr ist durch die Reduzierung der Verkehrsfläche der Eingriff etwas geringer, als von der ursprünglichen Planung her vorgesehen. Daher kann auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Eine UVP im Sinne der Neufassung des UVPG erübrigt sich ebenfalls.

7. Flächenangaben

Nutzung	*Fläche (m²)*	*Anteil (%)*
Bauflächen	4.533	78,7
Verkehrsflächen	711	12,3
Verkehrsgrün	228	4,0
Grünflächen	288	5,0
Summe	**5.760**	100,0



Laupheim, den 20.06.01, geändert am 27.09.01

Jacobsen
Stadtplanung

Fischer
erster Beigeordneter