Begründung zum Bebauungsplan „Kirchstraße - Ortsmitte” in Bihlafingen

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Dorfentwicklung wurde in Bihlafingen mit der Erstellung eines dörflichen Entwicklungskonzeptes eingeleitet. Nachdem die Betriebserlaubnis eines ansässigen Betriebes für Autoverwertung ausläuft, soll durch die Planung die weitere Entwicklung des Ortskerns gesteuert werden.

2. BESTAND

2.1 Lage und Topografie

Der Ortskern von Bihlafingen liegt in einer Senke die der Kaltbach bei seiner Einmündung in die Schmiechen in der östlich verlaufenden Hangkante geschaffen hat. Der tiefste Punkt im Bereich des Kaltbaches markiert gleichzeitig den südlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Oberholzheimer Straße. Von dort aus steigt das Gelände allmählich nach Norden Richtung Kirchstraße an, nördlich des Geltungsbereichs im Bereich des Kirchenensembles nimmt die Geländeneigung noch deutlich zu.

2.2 Ortsbild

Die ursprüngliche Struktur einer lockeren Folge von Gehöften am Fuß des Kirchbergs hat sich bis in die heutige Zeit zum großen Teil erhalten. Typische Straßenräume fehlen, vielmehr sind die Hofräume in losen Übergangen miteinander verbunden. Ein Dorfmittelpunkt im eigentlichen Sinne ist nicht ablesbar.

Im Zuge der späteren Entwicklung wurde die rein bäuerliche Siedlung durch andere Strukturen (vorwiegend Wohnhäuser) überlagert und erweitert. Dadurch bildete sich im Ortskern jedoch keine neue Form, sondern die unterschiedlichen Strukturen kommen weitgehend unabhängig nebeneinander vor.

Während früher die Kirchstraße als Hauptverbindung diente, nimmt nun die Oberholzheimer Straße, die erst in neuerer Zeit ausgebaut wurde, diese Funktion war. Ihre Trassierungsmerkmale weisen ausschließlich auf ihre Verkehrsfunktion als Kreisstraße hin.

2.3 Nutzung

Überblick

Innerhalb des Geltungsbereichs bilden einerseits landwirtschaftliche Betriebe, andererseits Wohnen den Schwerpunkt der Nutzung. Darüber hinaus befindet sich die Ortsverwaltung im

Osten und ein Betrieb für Autoverwertung im Norden des Plangebiets an der Kirchstraße. Dieser fällt allein durch den Umfang der gewerblichen Nutzung aus dem Rahmen und übt auf Grund seiner flächenmäßigen Größe eine negative Wirkung auch in ästhetischer Hinsicht aus. Durch diesen Betrieb wird die weitere Entwicklung des Ortskerns im Sinne des Dorfentwicklungskonzeptes erschwert.

Den eigentlichen dörflichen Kristallisationspunkt bildet das sich unmittelbar nördlich anschließende Ensemble, bestehend aus Pfarrkirche St. Theodul zusammen mit dem barocken Pfarrhaus (Baujahr 1758), dem renovierten Pfarrstadel (Baujahr kurz nach 1758) und dem Friedhof als gestalterische und funktionale Einheit an exponierter Stelle und prägt somit weithin das Ortsbild. Die Wallfahrtskirche ist ein Denkmalobjekt im Sinne des § 12 DSchG, das Pfarrhaus mit dem restlichen Ensemble nach § 2 DSchG.

Landwirtschaft

In Bihlafingen dominiert eindeutig die Rinderhaltung, was zur Folge hat, dass trotz der erstaunlichen Dichte von Betrieben mit Rinderhaltung im oder am Ortskern sich die Emissionen noch im dorfgebietstypischen Rahmen bewegen. Anzumerken ist dabei allerdings, dass noch keine gültige VDI-Richtlinie zur Beurteilung von Gerüchen existiert, wie sie sich aus der Rinderhaltung ergeben. Innerhalb des Bebauungsplangebiets existieren allein drei Betriebe (80 – 110 – 10 Rinder/ 30 Muttersauen), unmittelbar angrenzend nochmals vier Betriebe (120 – 2x 130 Schweine). Die Betriebe konzentrieren sich in der Mitte und im Südwesten des Plangebiets.

Auto-Verwertung Geier

Ursprünglich als Wirtschaft genutzt, wurde ab 1967 – ohne Baugenehmigung – ein Betrieb zum Ausschlachten und Reparieren von Autos eingerichtet. Ab 1970 wurden Bauanträge nachgereicht, die aber nicht beschieden wurden. 1986 wurde ein Planfeststellungsverfahren mit einer Befristung des Betriebes bis 2001 eingeleitet. Gegen diesen Planfeststellungsbeschluss hat die Stadt vor dem VG Sigmaringen und dem VGH Mannheim vergeblich Klage geführt. In der Zwischenzeit wurden immer wieder Beschwerden über eine nicht ordnungsmäßige Betriebsführung laut. Im Jahr 2001beantragte der Betriebsinhaber eine Verlängerung des Planfeststellungsbeschlusses. Dabei ist eine Verringerung der Betriebsfläche (auf 990 m²) geplant, wodurch eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung nicht mehr erforderlich ist.

Eine nochmalige Genehmigung der Auto-Verwertung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) ist nicht auszuschließen, obwohl sie in einem normalen Dorfgebiet nicht zulässig wäre. Denn sie prägt allein durch ihre Existenz den Gebietscharakter maßgeblich mit, so dass die Umgebung nicht als Dorfgebiet im üblichen Sinn zu bewerten ist. Der Betrieb fügt sich daher durch die Tatsachen, die er selber geschaffen hat, nach § 34 BauGB ein. Bei Umgehen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung werden die Aussagen des Planfeststellungsbeschlusses praktisch gegenstandslos.

2.4 Verkehr

Die Oberholzheimer Straße (K 7520) im Süden und die Kirchstraße im Norden grenzen das Plangebiet ab und sind auch die einzigen Erschließungsanlagen von größerer Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets gibt es trotz seiner verhältnismäßigen Größe nur einige (Fuß-)Wege. Dorfgassencharakter kann man noch der Erschließung der Siedlungshäuser im Nordwesten des Plangebiets zubilligen.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt Biberach mit Erlass vom 26.07.91 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Die bisherigen Darstellungen sind dabei unverändert geblieben.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und befindet sich ebenfalls noch im Entwurf. Aussagen und direkte Einschränkungen für das Baugebiet ergeben sich aus diesem Plan nicht.

3.3 dörfliches Entwicklungskonzept

1979 wurde ein Dorfentwicklungskonzept aufgestellt, dass schwerpunktmäßig Aussagen über die weitere Entwicklung des Dorfkerns machte. Ein Konflikt wurde hauptsächlich in der Auseinanderentwicklung landwirtschaftlicher Betriebsstätten, die sich immer mehr zu Gewerbebetrieben entwickeln, einerseits und den damit verbundenen Restriktionen für das Wohnen im Ortsmittelpunkt andererseits gesehen; dadurch wird eine weitere Beschleunigung der baulichen Entwicklung in die Peripherie befürchtet. Zusätzlich erschwert wird die Lösung dieser Probleme durch den Auto-Verwertungsbetrieb im Ortskern.

Als Maßnahmen wurde die gestalterische und funktionale Aufwertung der Schwerpunkte ‘Rathaus’ und ‘Kirchberg’ vorgeschlagen, ebenso die Aufwertung der Kirchstraße, gestalterische und bautechnische Verbesserung verschiedener Gebäude und Maßnahmen zur Verbesserung der Eingrünung.

Verschiedene Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, am augenfälligsten ist die erfolgte Renovierung und Nutzbarmachung des ‘Pfarrstadels’ als Dorfgemeinschaftshaus.

3.4 bestehende Bebauungspläne

In der Nachbarschaft des Plangebietes existieren folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Friedhofsbereich Bihlafingen“, rechtskräftig 02.05.1994.
  Festsetzungen: Gemeinbedarfsfläche, Friedhof, sonstige Grünflächen, Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Melbinger“ rechtskräftig 31.08.2000
  Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ (steht unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss)
  Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen

3.5 Bebauungsplanverfahren

Bereits am 10.04.1989 hatte der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollten die Voraussetzungen zur Verwirklichung des dörflichen Entwicklungskonzeptes geschaffen werden. Auf Grund der Probleme mit dem Betrieb zur Auto-Verwertung wurde die Planung dann aber nicht mehr weiter verfolgt.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 22.07.2002 erneut die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Auf Grund des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung wurde am ... die öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ... bis ... statt.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.07.2002 eine Veränderungssperre erlassen, die mit der Veröffentlichung am 27.07.2002 rechtskräftig wurde.

4. PLANUNG

Eine gewachsene bauliche Struktur durch einen Bebauungsplan zu regeln stößt – insbesondere, wenn sich die weitere Entwicklung nur eingeschränkt steuern lässt – häufig auf Schwierigkeiten. Dies gilt vor allem dann, wenn Planungsaussagen gemacht werden, die sich später als nicht realisierbar erweisen. Aus diesem Grund ist hier der planerischen Zurückhaltung eine besondere Bedeutung beizumessen.

Die Kernaussagen der Planung beschränken sich daher auf folgende Ziele:

- Die gewachsenen landwirtschaftlichen Strukturen sind in angemessenem Rahmen zu sichern, gleichzeitig soll die Wohnfunktion gefördert werden.
- Nutzungen, die von Art und Größe her einen Fremdkörper in einem Dorfgebiet im Allgemeinen und in der vorhandenen dörflichen Struktur im Besonderen bilden, sollen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll somit auch eine Handhabe liefern, die Autoverwertung, die seit über 30 Jahren die weitere Entwicklung blockiert endlich untersagen zu können.

Darüber hinaus werden Festsetzungen bezüglich der bestehenden Tierhaltung getroffen, die verhindern soll, dass sich in Zukunft mögliche strukturelle Veränderungen nicht nachteilig auf die Immissionslage auswirken. Die Erfahrung in anderen Ortsteilen hat gezeigt, dass eine Kumulierung von Betrieben im Ortskern zu starken Belästigungen führen kann, dies gilt in ganz besonderem Maße für Schweine- und Geflügelhaltungen. Diese besonders problematischen Nutzungen werden daher ausgeschlossen, wobei für bestehende Tierhaltungen dieser Art ein erweiterter Bestandsschutz gilt, der Modernisierungen und in einem geringen Grad auch Erweiterungen zulässt, solange diese sich immissionsmäßig nicht negativ auswirken. Für Rinder hingegen gibt es nach der derzeitigen Rechtslage keine direkten Beschränkungen, sie sind im Vergleich zu anderen Tierhaltungen auch weitaus weniger geruchsintensiv.

Eine zusätzliche Geruchsquelle sind Fahrsilos, die auch aus gestalterischen Gründen im Ortskern unvorteilhaft sind. Da sie sich aus betrieblichen Gründen nicht unbedingt auf der Hofstelle befinden müssen, werden sie ebenfalls ausgeschlossen.

Weitergehende planerische Aussagen, insbesondere bebaubare und nicht überbaubare Flächen, Bauweise, Verkehrsflächen werden nicht getroffen; hier schufen bereits örtliche Gegebenheiten den Rahmen, so dass sie nicht zwingend festgesetzt werden müssen. Einige Festsetzungen, wie z.B. die Bauweise, wären wegen der vielfach unterschrittenen Abstandsflächen in der bestehenden Bausubstanz ohnehin nur schwer in rechtssicherer Form zu fassen.

Bei dieser Planung handelt es sich daher um einen ‘einfachen Bebauungsplan’ im Sinne des § 30(3) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich, soweit dieser Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, nach dem § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Zusätzlich zu diesen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die gestalterischen Zielsetzungen des Dorfentwicklungsplans unterstützen sollen.

5. NEUREGELUNG IM UVPG - BAUGB-NOVELLE 2001

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie dient der Umsetzung europäischen Gemeinschaftsrechts insbesondere bei der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dieser Änderung werden die speziellen Verfahrensanforderungen der UVP auch im Baugesetzbuch selbst geregelt.

Für die Bebauungsplanung ist auf die Ausweitung UVP-pflichtiger bauplanungsrechtlicher Vorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen. Die Entscheidung der UVP-Pflicht ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Da sich die Planung über einen bereits im wesentlichen bebauten Bereich erstreckt, ist diese Vorschrift hier nicht anzuwenden, d.h. eine UVP ist nicht erforderlich.

6. FLÄCHENANGABEN

Nutzung	*Fläche (m²)*	*Anteil (%)*
Grundstücke mit Wohnnutzung	8.733	21,9
Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung	12.920	32,4
aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung	5.731	14,4
gewerbliche Nutzung	4.983	12,5
Gemeinbedarf	1.472	3,7
unbebaute Grundstücke	4.734	11,9
Verkehrs- und Versorgungsflächen	1.334	3,3
Summe	**39.907**	100,0

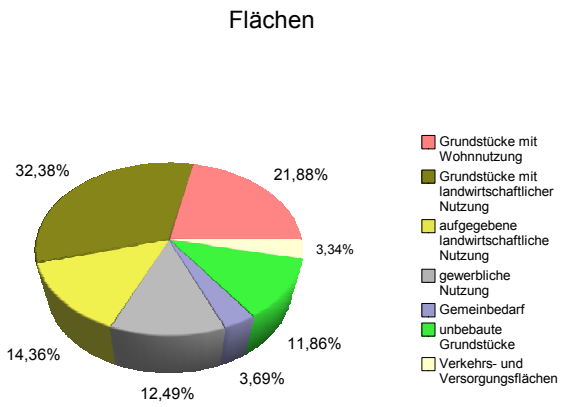

Abb. 1 Flächen

Laupheim, den 05.07.02, geändert am 30.12.2002, geändert am 04.04.03

....

Jacobsen — Stadtplanung

Fischer — Erster Beigeordneter