

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Ortschaftsrat Bihlafingen	29.06.2021	öffentlich
Bauausschuss	05.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Baumäcker in Bihlafingen - Auslegungsbeschluss

Kurzfassung:

Nachdem der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Baumäcker“ im November 2019 gefasst wurde, soll der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften nun in die öffentliche Beteiligung gegeben werden. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen Stellung zum Entwurf nehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein					
☐ Einnahme/Ertrag			☒ Auszahlung/Aufwand		
☒ Ergebnishaushalt			☐ Finanzhaushalt		
Betrag einmalig:		4.500,- €	Betrag einmalig:		
Betrag Folgejahre:			Betrag Folgejahr		
			Abschreibung:		
			Betrag Folgejahr:		
			Investitions-Nr.:		
Kostenstelle:		511000	Kostenstelle:		
Kostenträger:		51100000	Kostenträger		
Sachkonto:		4291 / 4431	Sachkonto:		
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	
Mittelübertragung			Mittelübertragung		
Budget:			Budget:		

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echte	15.06.2021	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	17.06.2021	Zustimmung	05.11.19	OR / 2019/2152	Entscheidung
Eva-Britta Wind	17.06.2021	Zustimmung	11.11.19	BUA / 2019/2152	Entscheidung
Gerold Rechle	17.06.2021	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Am 11.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Baumäcker“ in Bihlafingen gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll die zukünftige Wohnbauentwicklung des Ortsteils gesichert werden, da das letzte Baugebiet „Hinter der Kirche“ seit 2005 sukzessive aufgesiedelt worden ist und dort nun keine weiteren Bauplätze mehr zur Verfügung stehen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim stellt für den Ortsteil Bihlafingen keine weiteren Bauflächen mehr dar, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Baumäcker“ im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan derzeit hauptsächlich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Das Plangebiet liegt im Nordosten Bihlafingens und grenzt an das Gelände der Grundschule bzw. an die neue Sporthalle an. Im Westen wird das Gebiet durch den Hans-Keller-Weg und das daran anschließende Baugebiet „Hinter der Kirche“ begrenzt. Landwirtschaftliche Flächen schließen sich sowohl im Norden als auch teilweise im Osten an. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,2 ha und umfasst die Flurstücke 229/1, 229/3, 230, 231 (Teilfläche, Weg) und 231/1 (Teilfläche, Pfarrer-Fuchs-Weg) des Gewanns „Baumäcker“.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor, welches über den Pfarrer-Fuchs-Weg in einer ringförmigen Erschließung angedient wird. Dadurch kann die neue Sporthalle ebenfalls auf kürzestem Weg erschlossen werden. In der baulichen Ausprägung orientieren

sich die Festsetzungen an den bestehenden Baugebieten „Hinter der Kirche“ und „Am Schnürpflinger Weg“, um damit den städtebaulichen Lückenschluss zwischen diesen Gebieten herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Bebauungsformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Kettenhäuser) mit verschiedenen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach) möglich. Lediglich am Ortsrand sind ausschließlich Einzelhäuser mit Sattel- oder Walmdächern zulässig, deren Firstrichtung definiert ist. Damit wird – im Gegensatz zu den bestehenden Baugebieten – ein klarer Ortsrand formuliert, der einen Übergang von Siedlungskörper zu freier Landschaft ablesbar macht. Verstärkt wird dies durch die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5 m. Dort soll eine lockere Feldhecke mit Einzelgehölzen entwickelt werden.

Die südlich des Plangebiets gelegene Streuobstfläche ist eine Kernfläche des Biotopverbundes. Daher wird versucht, durch weitergehende Begrünungsmaßnahmen am Regenrückhaltebecken und durch den Aufbau einer Hecke am Gebietseingang, eine Vernetzung in die Landschaft zu schaffen. Eine weitere Grüninsel im Gebiet ist der Spielplatz, der sich an der fußläufigen Verbindung zwischen „Hinter der Kirche“ und der Sporthalle bzw. der Grundschule befindet. Auch auf den Baugrundstücken werden Pflanzgebote festgesetzt und Kies- bzw. Schotterschüttungen verboten (keine Steingärten). Diese Maßnahmen kommen nicht nur dem Artenschutz zu Gute, sondern bilden auch einen Beitrag zur Biodiversität.

Nordöstlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Auf Grund der Nähe zum Plangebiet wurde eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben, um sicherzustellen, dass keine Konflikte zwischen vorhandener Nutzung und dem geplanten Wohngebiet entstehen. Das Gutachten stellte fest, dass die erlaubten 10 % der Jahresgeruchsstunden lediglich in den Randbereichen überschritten werden. Durch die Verlängerung des Pfarrer-Fuchs-Wegs in Richtung Norden und durch die 5 m breite Grünfläche, rückt das Plangebiet so weit wie möglich ab. Einschränkungen für den Aussiedlerhof sind durch die Entwicklung des Plangebiets nicht gegeben, da bereits jetzt schutzwürdige Gebäude näher am Immissionsstandort liegen und höheren Geruchsbelastungen ausgesetzt sind.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt wird, wird u. a. von der frühzeitigen Beteiligung, der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Fläche wurde dennoch vorgenommen und entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den Bebauungsplan sind bereits Kosten für die Erstellung der artenschutzrechtlichen Einschätzung (2.332,88 €), für die Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose (9.460,50 €) sowie für die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (221,76 €) angefallen. Offen sind noch Kosten für die Entwässerungsplanung (ca. 3.500,- €) sowie die öffentlichen Bekanntmachungen zum Auslegungsbeschluss und zum Satzungsbeschluss (jeweils ca. 500,- €).

Anlagen:

Übersichtsplan
Geltungsbereich
Bebauungsplan - Planteil
Bebauungsplan - Textteil
Artenschutz
Geruchsimmissionsprognose