

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 26.10.2021
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung	Ortschaftsrat Ringingen	öffentlich	Sitzung am 04.11.2021
Vorberatung	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 08.11.2021
Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 15.11.2021

BV 143/2021

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Hafenäcker III"**
 - **Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen**
 Stellungnahmen
 - **Satzungsbeschluss**

Anlagen: Anlage 1: Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 15.11.2021
 Anlage 2: Bebauungsplan - Planzeichnung Teil A vom 15.11.2021
 Anlage 3: Bebauungsplan - Schriftlicher Teil B vom 15.11.2021
 Anlage 4: Bebauungsplan - Begründung vom 15.11.2021
 Anlage 5: Umweltinformation vom 15.11.2021
 Anlage 6: Anlage Plan 10 - Prüfung Erdgeschossrohfußbodenhöhe vom 17.06.2021
 Anlage 7: Bebauungsplan - Satzungstext vom 15.11.2021

Beschlussvorschlag

Um das Bebauungsplanverfahren „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, abzuschließen, wird beschlossen:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 15.11.2021 aufgeführt, behandelt.
2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 15.11.2021 aufgeführt, behandelt.

3. Der Bebauungsplans „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 15.11.2021 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 15.11.2021 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
4. Die Örtlichen Bauvorschriften „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 15.11.2021 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 15.11.2021 werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 15.11.2021 wird festgestellt.
6. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

Die angefallenen Kosten werden über den Bauplatzverkauf refinanziert.

2. Sachdarstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Wohngebiets „Hafenäcker“ geschaffen. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde im Jahr 2006 für das gesamte Gebiet ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet.

Um das Verkehrsaufkommen durch den nächsten Bauabschnitt nicht über das bestehende Gebiet „Hafenäcker“ abzuleiten wird ein neuer Anschluss an die Blaubeurer Straße L 241 mit einem Kreisverkehr geplant.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ringingen, im direkten Anschluss an das Wohngebiet „Hafenäcker“.

Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 9.930 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand von Ringingen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2019 gefasst. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wurde nicht abgesehen. Diese fand im Zeitraum vom 13.12.2019 – 13.01.2020 statt.

Am 13.07.2021 hat der Gemeinderat den Auslegungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 02.08. 2021 – 03.09.2021 fand sowohl die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Gegenüber dem Entwurf vom 01.07.2021 haben sich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen ergeben.

Änderungen gegenüber dem Entwurf:

- Im nordöstlichen Bereich wurde der Kreisverkehr redaktionell an die aktuelle Erschließungsplanung mit den angrenzenden Flächen angepasst.
- redaktionelle Ergänzung Punkt 2. Örtliche Bauvorschriften - Dachbegrünung Flachdachgaragen

- redaktionelle Änderung Textteil Punkt 1.13 Lage der externen Ausgleichsmaßnahme E1- Streuobstwiese, da die bisherige Fläche im Bereich einer Hochspannungsleitung lag. Redaktionelle Änderung der Darstellung in der Planzeichnung.
- redaktionelle Ergänzung Punkt 1.15 Pflanzbindung Ersatz mit „hochstämmigen“ Obstbäumen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Ringingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.: 1545 und Teile von 1181/1, 1173, 1173/1, 2186/1, 1501/4, 1503, 1504, 1505 (Weg), 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1513, 1518, 1525, 1526/2, 1527, 2186 (Teile der Blaubeurer Straße), 2278, 2288, 1527/1 Weg.

Die Fläche beträgt in dieser Abgrenzung ca. 4,79 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Hafenäcker III“

Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange wurden ermittelt, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und daraufhin eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht Umweltinformation zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Im Ergebnis sind im älteren Obstbaumbestand im Osten des Plangebiets artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Um Konflikte zu vermeiden wird die Obstbaumreihe in der östlichen privaten Grünfläche als Pflanzbindung festgesetzt und eine externe Maßnahme festgelegt um die Quartierhilfen für Vögel außerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen. Die Streuobstbäume westlich des Weges (Flst. 1503) sind aufgrund der Bebauung und der Erschließungsstraße zu roden. Aufgrund des möglichen Vorkommens besonders geschützter Holzkäferarten in dortigen Obstbäumen, wird eine externe Ersatzmaßnahme hierzu festgelegt.