

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 09.09.2019
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung	Ortschaftsrat Ringingen	öffentlich	Sitzung am 19.09.2019
Vorberatung	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 23.09.2019
Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 21.10.2019

BV 097/2019

Betreff: **Bebauungsplan "Hafenäcker III"**
- Aufstellungsabschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan, zeichnerischer Teil (11.09.2019)
Anlage 2: Bebauungsplan, schriftlicher Teil (11.09.2019, 13 Seiten)
Anlage 3, Begründung (11.09.2019, 12 Seiten)
Anlage 4: Umweltinformation (24.07.2019, 14 Seiten)

Beschlussvorschlag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, wird beschlossen:

1. Für den im Lageplan vom 11.09.2019 dargestellten Bereich auf der Gemarkung Ringingen wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Hafenäcker III“ und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 (7) LBO aufgestellt und gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 11.09.2019 und dem Schriftlichen (Teil B1) vom 11.09.2019 wird mit der Begründung vom 11.09.2019 gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
4. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese

von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die entstehenden Kosten werden über den Verkauf der künftigen Bauplätze 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.

Auf Grund des derzeitigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtteil Ringingen wird ein weiterer Bauabschnitt des Baugebietes in Richtung Norden vorbereitet und planungsrechtlich gesichert. In der Stadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Alle im Eigentum der Stadt zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze sind veräußert.

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.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ringingen, im direkten Anschluss an das Wohngebiet „Hafenäcker“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.: 1545 und Teile von 1181/1, 1173, 2186/1, 1501/4, 1503, 1504, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1513, 1518, 1525, 1526/2, 1527, 2278, 2288 Teile der Blaubeurer Straße, 1527/1 Weg. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 4,70 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Hafenäcker III“

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. 9.940 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Zudem schließt es direkt an die Wohngebiete „Hafenäcker“ und „Hafenäcker II“ an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Hafenäcker III“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

Umweltverträglichkeit/ Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (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 und eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde 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 festgelegt und eine Maßnahme festgelegt um den Restbestand an Obstbäumen mit Quartierhilfen für Vögel auszustatten. 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 Maßnahme hierzu festgelegt.