

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 21.06.2021
Geschäftszeichen 621:411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 05.07.2021
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 20.07.2021

BV 085/2021

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Hafenäcker III"**
 - Behandlung der Stellungnahmen
 - Auslegungsbeschluss (Entwurf)

Anlagen: Anlage 1: Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
 Anlage 2: Bebauungsplan - Textteil mit örtl. Bauvorschriften
 Anlage 3: Bebauungsplan - Begründung
 Anlage 4: Umweltinformationen und Artenschutzgutachten
 Anlage 5: Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
 zu Anlage 5: Prüfung Erdgeschossrohfußbodenhöhen

Beschlussvorschlag

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

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage 5 „Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag“ vom 01.07.2021 aufgeführt, behandelt.
2. Die zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage 5 „Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag“ vom 01.07.2021 aufgeführt, behandelt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 01.07.2021 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 01.07.2021 wird mit Begründung vom 01.07.2021 und geändertem Geltungsbereich gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

4. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Hafenäcker III“, Stadt Erbach, Gemarkung Ringingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 01.07.2021 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 01.07.2021 werden mit Begründung vom 01.07.2021 und geändertem Geltungsbereich gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
5. 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 anfallenden Kosten werden über den Bauplatzpreis 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.

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 am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ringingen, im direkten Anschluss an die Wohngebiete „Hafenäcker II“ und „Forsthausweg“.

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 II“ und „Forsthausweg“ an.

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.

Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage 5 aufgeführt. Gegenüber dem Vorentwurf vom 11.09.2019 haben sich Änderungen und Ergänzungen ergeben.

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf vom 11.09.2019 um insgesamt 0,09 ha vergrößert. Im nordöstlichen Bereich wurde der Kreisverkehr an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst und eine öffentliche Grünfläche zur Schließung der Zufahrt zum Kleingartengebiet „Hirtenweg“ ergänzt.

Folgende weitere Änderungen und Ergänzungen haben sich ergeben:

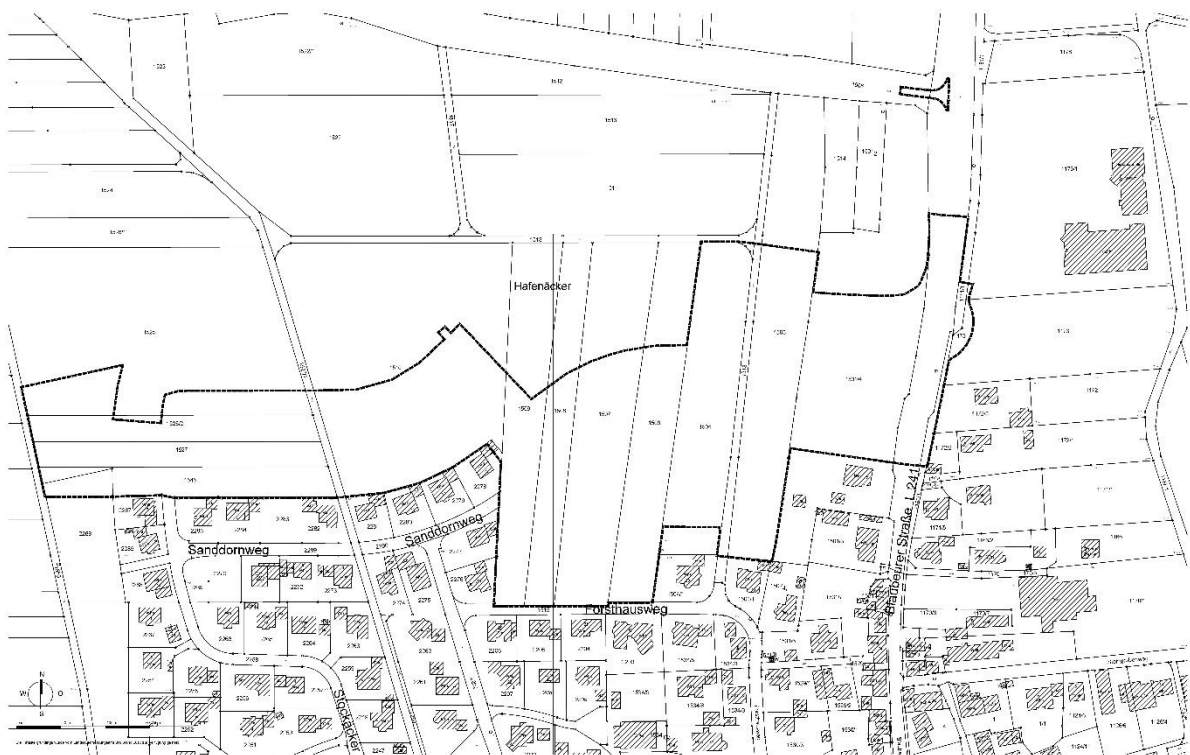
- Änderung der Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Änderung der Abflussmengen der Retentionszisternen
- Festsetzung zur Umsetzung des Rückbaus der Zufahrt zum Kleingartengebiet „Hirtenweg“
- Ergänzung der Festsetzung zum Schutz vor Außengebietswasser
- Aufnahme von Hinweisen zum Wasserschutzgebiet, Bodenschutz, Immissionsschutz und Baugrund
- Verweis auf die Regelungen zum Nachbarrechtsgesetz in der Regelung der Einfriedigungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet 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 (Anlage 4).

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.