STADT BIBERACH

Bauverwaltungsamt Stadtplanungsamt

60 Wt + 61 Fh/km

Biberach, 21.10.2014

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 228/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	**öffentlich**	**Sitzungsdatum**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
Ortschaftsrat Ringschnait	ja	04.11.2014			
Bauausschuss	ja	10.11.2014			
Gemeinderat	ja	17.11.2014			

Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans "Ortsmitte Ringschnait"

I. Beschlussantrag

Für den im Lageplan Nr. 14-054 vom 20.10.2014 dargestellten Bereich – Flurstück Nr. 44 der Gemarkung Ringschnait – wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Ringschnait“ eingeleitet.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 44 in Ringschnait beabsichtigt, das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Im nördlichen Bereich möchte der Sohn für sich und seine Familie ein Wohnhaus errichten, auf der restlichen Grundstücksfläche soll die Möglichkeit für 2 weitere Wohnhäuser geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Planung geändert werden. Das Vorkaufsrecht wird von der Stadt Biberach nicht ausgeübt.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Derzeit befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Ringschnait“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine „private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstwiese“ und entlang des Dürnachweges „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche“ fest.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, 3 Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise zu realisieren. Die Gebäude sollen als Einfamilienhäuser mit max. je 2 Wohnungen errichtet werden.

...

Die geplanten, öffentlichen Stellplätze entlang des Dürnachweges werden auf Beschluss des Ortschaftsrates von 25 Stück auf 10 Stück reduziert. Ein höherer Bedarf wird in der Ortschaft nicht erwartet.

3. Verfahren

Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB: Um die geplante Neubebauung mit 3 Wohngebäude an diesem Standort zu realisieren, sollen mit der Bebauungsplanänderung die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Ringschnait“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da es sich um eine Innerortsentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren nach §13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, wurde bereits durchgeführt. Danach steht der geplanten Neubebauung insgesamt aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen.

Im beschleunigten Verfahren kann außerdem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgeschlagen. Der Allgemeinheit wird Gelegenheit gegeben, sich beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. diese mit dem Planungsamt zu erörtern.

Über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Gremien, zusammen mit der Vorlage zum weiteren Verfahren bzw. zum Billigungsbeschluss berichtet.

S. Brugger C. Christ

1 Anlage 1 - Lageplan

2 Anlage 2 - Städtebaulicher Entwurfsplan