



Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Biberach, 19. Oktober 2015

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Ringschnait“

(Plan vom 19.10.2015, Plan Nr.: 771/61, Index Nr.: 1, Maßstab: 1:500)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles von Ringschnait der Stadt Biberach, westlich angrenzend an die Untere Mühlenstraße.

Der Planbereich steigt leicht von Norden nach Südwesten an und stellt derzeit ein extensiv genutztes Grünland dar. Im Plangebiet befinden sich 2 Baumstandorte entlang der Unteren Mühlenstraße. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.300 m², mit den Flurstücken Nr. 44 und 44/1-3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten durch die Untere Mühlenstraße, Flurstück Nr. 31,

Im Süden durch die angrenzende Wegefläche, Flurstück Nr. 30/3,

Im Westen durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 35/5 und 35.

2. Anlass der Planung / Verfahren

Der Vorhabenträger, Herr Hans Wohnhaas, Dürnachweg 29 in 88400 Biberach, beabsichtigt auf den von ihm erworbenen Grundstücken, Flst. 44/1-3, Gemarkung Ringschnait insgesamt drei Wohnhäuser zu errichten.

Derzeit befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Ringschnait“. Der Bebauungsplan setzt für die 3 Grundstücke, Flurstücke Nr. 44/1-3 eine „private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstwiese“ und entlang des Dürnachweges, Flurstück Nr. 44 „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche“ fest.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag an die Stadtverwaltung Biberach gestellt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für das geplante Vorhaben aufzustellen.

...

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Eine Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange hat stattgefunden und keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Vorkommen ergeben.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wurde/wird eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2015 stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Grünfläche“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.

Ziele der Landes- und Regionalplanung werden nicht berührt.

4. Planungsziele

Das geplante Vorhaben deckt sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, auf diesen Grundstücken in der Ortsmitte Ringschnaits innerhalb der nächsten Jahre eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schaffen. Dies setzt voraus, dass sich der Vorhabenträger vertraglich zur zeitnahen Umsetzung seiner mit der Stadt abgestimmten Planung verpflichtet.

Planungsziel ist eine Innenverdichtung mit insgesamt 3 Wohngebäuden in eingeschossiger Bauweise als Einfamilienhäuser mit max. je 2 Wohnungen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sollen auf den Wohngrundstücken nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist entlang der Unteren Mühlenstraße eine öffentliche Parkierung geplant.

5. Planungsinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Sinne von § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den zulässigen Nutzungen soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen im Umfeld Rechnung getragen werden. Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Für Anlagen für Verwaltung besteht innerhalb dieses Bereiches der Ortschaft kein Bedarf bzw. sind diese im Stadtzentrum von Biberach konzentriert und kommen somit für diesen Ortsteil von Ringschnait ebenfalls nicht in Betracht.

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Wandhöhen (WH) sowie einer Begrenzung der Zahl der Wohnungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Ortsbereich mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten.

5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Durch die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) wird eine zu hohe bauliche Dichte vermieden. Eine höhere Zahl an Wohneinheiten ist für diesen eher „dörflichen Typus“ der Siedlungsstruktur und zudem aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und der notwendigen Stellplatzzahl nicht gebietsverträglich.

5.3 Bauweise

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhaus-Wohnbebauung wird für das Gebiet „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

5.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Untere Mühlenstraße. Entlang der Unteren Mühlenstraße werden 10 öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Die Errichtung von Garagen und offenen Stellplätzen ist ausschließlich in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

5.6 Nebenanlagen

Pro Wohngrundstück ist nur eine Nebenanlage im Sinne von Gebäuden zulässig.

5.7 Grün- und Freiflächen

Die vorhandenen 2 Baumstandorte an der Unteren Mühlenstraße können im Rahmen der Errichtung der öffentlichen Stellplätze beibehalten werden. Darüber hinaus wird am nördlichen Ende der Parkierung ein weiterer Baumstandort festgesetzt.

Weitere Grün- oder Freiflächen werden nicht festgesetzt.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Regenwasser und Schmutzwasser.

Das anfallende Regenwasser soll künftig über Regenwasserkanäle auf den einzelnen Grundstücken direkt in den von der Stadt geplanten Regenwasserkanal in der Unteren Mühlenstraße eingeleitet werden.

Häusliches Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Unteren Mühlenstraße geleitet.

Die Stromversorgung und die Löschwasserversorgung sind gesichert.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen wurde an der Unteren Mühlenstraße im Bereich der geplanten Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 44/2 und 44/3 ein Leitungsrecht festgesetzt.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich auf Regelungen für Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°.

6. Altlasten

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

7. Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Ringschnait. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und damit an die Stadt Biberach ist aufgrund vorhandener Bushaltestellen im Ortsteil Ringschnait gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene Grünflächen. Im Planbereich befinden sich 2 Baumstandorte (siehe Ziffer 5.6), die erhalten werden.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

In Anbetracht der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

8. Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung, Bürogemeinschaft Stadt - Landsee, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), Marktplatz 4, 88131 Lindau (Bodensee) vom 20.01.2014).

Bestand

Die Fläche wird derzeit von Wirtschaftsgrünland eingenommen, im Südosten der Fläche stehen zwei, ca. 20 Jahre alte Winterlinden. Weitere Habitatstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Westlich der Fläche wurden in den vergangenen Jahren zwei Einfamilien-Wohnhäuser errichtet. Der Gartenbereich des einen Hauses schließt mit einer neu errichteten Natursteinmauer von etwa 1 m bis 1,5 m Höhe zu der zu bebauenden Fläche ab. Südlich liegen die Kirche sowie ein älteres landwirtschaftliches Anwesen mit Lagerschuppen, im Osten wird die Fläche durch die Untere Mühlenstraße begrenzt.

Östlich der Unteren Mühlenstraße setzt sich das Grünland bis zur Dürnach fort. Der begradigte Bachlauf verläuft von Nord nach Süd durch die Ortschaft und ist mit schmalen Ufergehölzen bestanden, die regelmäßig zurückgeschnitten werden. Im Bereich der ehemaligen Mühle sind die Ufer hart mit Mauern verbaut. Das Gewässer ist innerhalb des Ortsbereiches nicht als Biotop kartiert. Das nächstgelegene Biotop an der Dürnach liegt etwa 250 m südlich (Biotopnr. 179254260520: Naturnaher Bereich der Dürnach südlich Ringschnait). Im Biotopbogen sind keine Tierarten genannt.

Bewertung

Aufgrund der Lage im Ortsbereich und der geringen Ausstattung mit Habitatstrukturen ergeben sich keine Anhaltspunkte für artenschutzrelevante

Vorkommen. Die nach Osten exponierte Natursteinmauer stellt aufgrund ihres geringen Alters und der isolierten Lage im Ortsbereich keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Da im Umfeld keine für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen erkennbar sind, ist eine entsprechende Besiedlung auch nicht zu erwarten. Auch vom östlich verlaufenden Bach ist aufgrund der defizitären Habitatstrukturen und der Grünlandnutzung keine Einwanderung von Arten zu erwarten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Strukturdaten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.117 m ²
(bebaubar bei GRZ 0,4	847 m ²)
<u>Öffentliche Parkierung inkl. 3 Baumstandorte</u>	<u>183 m²</u>
Fläche des Verfahrensgebietes	2.300 m ²

11. Kosten

Kosten der städtebaulichen Maßnahme fallen für die Stadt Biberach nicht an.

12. Anlagen

Artenschutzrechtliche Einschätzung:

Bürogemeinschaft stadt - land- see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung),
Marktplatz 4, 88131 Lindau (Bodensee) vom 20.01.2014

Biberach an der Riß, den

.....
C. Christ, Leiterin Stadtplanungsamt

Plan aufgestellt:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13

Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 19.10.2015

.....
R. Waßmann, Stadtplaner