

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/092

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Stafflangen	öffentlich	04.05.2021	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	10.05.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.05.2021	Beschlussfassung			

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Wiesenbreite III"

I. Beschlussantrag

1. Dem geänderten Geltungsbereich entsprechend dem Lageplan vom 9.04.2021, Plan-Nr. 21-62 wird zugestimmt.
2. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Index 1, werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Stadt kann nach derzeitigem Stand über das Jahr 2021 keine Bauplätze für Wohnungsbau anbieten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wiesenbreite III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

2. Plangebiet

Das Wohngebiet schließt im Norden und Osten an die freie Landschaft an, im Süden und Westen an die bebaute Ortslage. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,9 ha.

3. Planerfordernis und Planungsziele

Die nach wie vor große Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnungsbau ist Anlass für die Planung. Folgende Zielvorstellungen werden für das Wohngebiet definiert:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für freistehende Einfamilienhäuser sowie ergänzend für Doppel- oder Kettenhäuser
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft
- Eingrünung zur freien Landschaft
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

4. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat hat am 21.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wiesenbreite III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Der städtebauliche Rahmenplan Variante 1 vom 15.10.2020 wurde nach Vorberatung im Ortschaftsrat und Bauausschuss am 16.11.2021 vom Gemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen und den Bebauungsplan zu erarbeiten. Bei der weiteren Planung sollte geprüft werden, ob die Möglichkeit besteht, zusätzliche Baugrundstücke in dichter Bauweise (Kettenhaus, Doppelhaus) zu schaffen und durch die Festsetzung von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken das Retentionsbecken in seiner Größe zu reduzieren.

Der städtebauliche Rahmenplan lag in der Zeit vom 23.11. – 4.12.2020 (je einschließlich) im Flur des Stadtplanungsamtes, Museumstraße 2, 88400 Biberach während der üblichen Dienststunden öffentlich aus und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Weil wegen der COVID-19-Pandemie die Einsichtnahme in die Planunterlagen nicht uneingeschränkt möglich war, erfolgte die Veröffentlichung des Inhalts dieser Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) im Internet. Die Planunterlagen konnten auf den Seiten der Stadt Biberach unter <https://biberach-riss.de/Buerger-Rat-Verwaltung/Buerger/Planen-Bauen-Wohnen/Bekanntmachungen-Baudezernat> eingesehen werden.

Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Angrenzer im näheren Umfeld wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde reger Gebrauch gemacht. Insbesondere die Erschließung des Baugebiets über die Trattengasse, die Ableitung und Pufferung von Regenwasser in ein Retentionsbecken waren Gegenstand der vorgetragenen Äußerungen. Weiter haben sich die Träger öffentlicher Belange in das Verfahren eingebracht.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die jeweiligen Äußerungen und Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

5. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im südlichen Bereich reduziert, weil ein Bebauungsplan, der nach §13b BauGB entwickelt wird, ausschließlich Flächen für Wohnungsbau enthalten soll / darf. (Hinweis des RP Tübingen, Raumordnung).

Dagegen wurde der Geltungsbereich im Südwesten ausgedehnt; dort wurde ein zusätzlicher Teil der Trattengasse in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Übergang von bestehender zu geplanter Straßentrasse angleichen zu können.

6. Bebauungsplanentwurf

Der zu billigende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes Wiesenbreite III, Variante 1 vom 15.10.2020 entwickelt. Die Planung wurde im Sinne der Anregungen aus dem Ortschaftsratsrat dahingehend modifiziert, dass im westlichen Teil des Plangebiets durch die Wahl schmalerer Haustypen (mit Satteldach statt Zeltdach) ein weiteres Grundstück generiert werden konnte. Weiter konnte die Planung durch die Ausweisung von Kettenhäusern und den Verzicht auf Doppelhäuser optimiert werden. Weitere Grundstücke konnten dadurch jedoch nicht geschaffen werden, so dass nunmehr 34 Baugrundstücke für Einzel- und Kettenhäuser realisiert werden können. Der Anregung, das Retentionsbeckens durch die Festsetzung von Zisternen auf privaten Baugrundstücken zu verkleinern, wurde nicht nachgekommen, weil technische Aspekte und deren Überwachung entgegenstanden. Der Bebauungsplan konkretisiert die Städtebauliche Rahmenplanung. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben.

7. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB).

E. Fischer

Aufgrund des Umfangs der Anlagen wird die Anlage 6 (B-Plan) den Fraktionen in einfacher Ausfertigung gedruckt zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

Anlage 1 - Abwägungstabelle

Anlage 2 - Lageplan geänderter Geltungsbereich

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Bebauungsplan Planteil A3

Anlage 5 - Bebauungsplan Textteil_A4

Anlage 6 - Bebauungsplan_M 500

Anlage 7 - Artenschutzrechtliche Einschätzung