

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2021/206

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Ringschnait	öffentlich	12.10.2021	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	14.10.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.10.2021	Beschlussfassung			

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Krautgärten II" (Ringschnait) - Abwägung und Billigungsbeschluss**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Dem geänderten Geltungsbereich entsprechend Lageplan Nr. 21-81 wird zugestimmt.
2. Die 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. Die Traufhöhen werden nach Vorliegen der konkreten Straßenplanung zuvor noch ergänzt.

#### **II. Begründung**

##### **1. Kurzfassung**

Mit dem Bebauungsplan „Krautgärten II“ sollen in Ringschnait die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Nach Einarbeitung der vom Gemeinderat beschlossenen Planänderungen wurde auf Basis des Rahmenplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die eingegangenen Stellungnahmen und soll nach Beschluss offengelegt werden.

##### **2. Ausgangssituation**

Der Gemeinderat hat am 21.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Krautgärten II“ im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs. 1 i.V. m. 13b und 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) aufzustellen (DS 2019/191).

In der Sitzung vom 28.06.2021 hat der Gemeinderat gebilligt, diesen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Basis des Rahmenplans -Variante 1- zu erstellen. Dabei wurden die Anregungen des Ortschaftsrates aufgegriffen den bestehenden Wirtschaftsweg zu erhalten und das Baugebiet entsprechend nach Osten zu verschieben sowie die beiden nördlichen Stichstraßen zu einer Ringschließung zu verbinden (DS 2021/117 & 117/1).

Die Planung wurde im Sinne der Beschlüsse modifiziert. In der Folge konnte durch weitere Anpassungen am südwestlichen Gebietsrand zudem noch ein weiterer Bauplatz für ein Kettenhaus geschaffen werden.

### 3. Frühzeitige Beteiligung

Der städtebauliche Rahmenplan lag in der Zeit vom 15.07. bis 30.07.2020 (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 Planungssicherungsgesetzes (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 Angrenzender im näheren Umfeld wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde wenig Gebrauch gemacht. Weiter haben sich die Behörden in das Verfahren eingebracht.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt. Die Ergebnisse sind bereits in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

### 4. Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Rahmenplanung in Satzungsrecht um. Der Festsetzungskanon entspricht im Grundsatz dem beschlossenen Bebauungsplanentwurf zum Baugebiet „Wiesenbreite III“ (Stafflangen). Details können der beigefügten Begründung entnommen werden.

Neu ist die Konkretisierung der vor dem Hintergrund der Thematik „Schottergärten“ erstmals im Bebauungsplan „Taubenplätzle II“ aufgenommene Festsetzung zur Begrünung der Baugrundstücke (Nr. I 1.14). Diese wird nun in Hinblick auf den erforderlichen Umfang von Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück konkretisiert. Für kleine Grundstücke (< 400 m<sup>2</sup>) ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, für Grundstücke von 400- <800 m<sup>2</sup> zwei Bäume usw.

*„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. **Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen** (s. Hinweise 3.8). Auf den sonstigen nicht überbauten Flächen ist Grünland (Rasen, Blumenwiese etc.) anzulegen.“*

Hinweis: Die Festsetzung der Traufhöhen soll im Nachgang zur Sitzung erfolgen, da die konkrete Höhenplanung der Erschließungsstraßen aktuell noch nicht vorliegt, die Planung aber zügig weiterverfolgt werden soll.

## **5. Ökologischer Ausgleich**

Entsprechend Aufstellungsbeschluss ist für das Gebiet ein ökologischer Ausgleich vorgesehen. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der planbedingte ökologische Eingriff durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Dem Bebauungsplan wird daher zusätzlich als externe Kompensationsmaßnahme ein Teil der benachbarten Streuobstwiese zugeordnet, so dass der planbedingte Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Details können dem Umweltbericht und der Begründung entnommen werden.

## **6. 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). Der Satzungsbeschluss ist für Anfang 2022 vorgesehen, so dass das Gebiet im Anschluss entwickelt werden kann.

R. Adler

Die Anlagen 6-8 werden den Fraktionen in einfacher Ausfertigung 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 - BP KrautgärtenII - Planteil\_A3

Anlage 5 - BP Krautgärten II - Textteil\_A4

Anlage 6 - BP KrautgärtenII - M500

Anlage 7 - Umweltbericht

Anlage 8 - Artenschutzrechtliche Prüfung