

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/231

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Stafflangen	öffentlich	03.11.2021	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	11.11.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	15.11.2021	Beschlussfassung			

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Wiesenbreite III"

I. Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wiesenbreite III“ (Plan-Nr. 946/51, Index 3, 23.09.2021) werden gem. § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzungen beschlossen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Gemeinderat hat am 21.10.2019 das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) eingeleitet. Der Bebauungsplan dient der Deckung des nach wie vor hohen Wohnraumbedarfs und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Dennoch wurden Bürger und Träger öffentlicher Belange in einem 2-stufigen Verfahren beteiligt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sollen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften als Satzungen beschlossen werden, damit das Wohngebiet in 2022 erschlossen werden kann.

2. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 20.05.2021 die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wiesenbreite III“ zur Planauslage gebilligt (Drucksache 2021/092) mit der Maßgabe, im nördlichen Plangebietsteil eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen (Ergänzungsvorlage Drucksache 2021/092/1). Im Nachgang zum Billigungsbeschluss durch den Gemeinderat wurden im Wesentlichen nachfolgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen.

Nach Bekanntgabe durch die e.wa-riss, dass keine Versorgung mit Gas erfolgt, wurde die Fahrbahnbreite von 6 m auf 5,50 m reduziert. In der Folge wurden Grundstücke neu parzelliert; ebenso wurden die Pflanzinseln und die öffentlichen Stellplätze auf die neue Situation angepasst, Bauflächen für Nebenanlagen reduziert, Baumstandorte modifiziert.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wurde im Textteil des Baubauungsplanes ein Hinweis konkretisiert, der die vorgesehene Ableitung von anfallendem Regenwasser beschreibt und den künftigen Grundstückseigentümern empfiehlt, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Nach Abwägung der in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sollen der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Wegen der COVID-19-Pandemie erfolgte die Veröffentlichung der Planunterlagen nach § 2 Planungssicherstellungsgesetz im Internet. Dieses Gesetz trat am 29.05.2020 in Kraft und dient dazu, förmliche Öffentlichkeitsbeteiligungen, wie sie auch bei Bebauungsplanverfahren vorgeschrieben sind (§ 3 Abs. 2 BauGB), rechtssicher durchführen zu können. Zudem erfolgte eine Bekanntmachung in Biberach Kommunal am 21.07.2021. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit zugehöriger Begründung, Billigungsbeschluss, Abwägung und weiteren Gutachten lagen in der Zeit vom 28.07. – 03.09.2021 im Flur des Stadtplanungsamtes öffentlich aus. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die abwägungsrelevanten Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung als Grundlage für die abschließende Abwägung synoptisch gegenübergestellt.

4. Ökologischer Ausgleich

Nachdem das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die ökologische Ausgleichspflicht. Ein Ausgleich kann jedoch freiwillig erfolgen. Dem entsprechenden Verwaltungsvorschlag ist der Gemeinderat mit der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (DRS 219/190) so gefolgt.

Der Ausgleichsbedarf beträgt hier ca. 157.200 Ökopunkte, der durch die Renaturierung Mühlbach/ Raue Rampe und Extensivierung Nasswiese Ayweiher ausgeglichen werden kann. Die Kosten dafür können zwar nicht direkt durch Kostenerstattungsbeträge nach BauGB auf die Bauplatzwerker umgelegt werden, jedoch können die Kosten bei der Kalkulation der Baulandpreise berücksichtigt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Satzungsbeschluss werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt.

R. Adler

Die Anlagen 5 und 6 werden den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

Anlage 1 -Abwägungstabelle

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - BP Wiesenbreite III Planteil A3

Anlage 4 - BP Wiesenbreite III Textteil

Anlage 5 - Bebauungsplan M 500

Anlage 6 - Artenschutzrechtliche Einschätzung