

Gemeinderatsitzung am 21. September 2023

Bebauungsplan „Ban II, 1. Änderung“

Aufstellungsbeschluss und Entwurfsberatung

- Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Ban II, 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Beratung und Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit dazugehörigen Unterlagen sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung des Landratsamts Zollernalbkreis als Behörde (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Ratshausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ ausschließlich das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ban II“ festgesetzte Pflanzgebot 2 (PFG 2) zu ändern, welches im Bebauungsplan als durchgehende Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt ist und planungsrechtlich eine Begrünung von 50 % dieser Fläche zulässt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen innerhalb der Fläche für PFG 2 festgesetzt und somit die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung auf privater Grundstücksfläche ermöglicht. Die Grundzüge der Planung bleiben von der genannten geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Es sind keine Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu erwarten. Daher kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt worden, und ist seit 12.10.2021 rechtskräftig. Im Zuge der fortschreitenden Grundstücksveräußerung und Einreichung von Baugesuchen bei der Genehmigungsbehörde wurde festgestellt, dass seitens der Bauherren aufgrund der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 Pflanzgebote, PFG 2 für die Bauplätze 5 bis 16 eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Errichtung einer Zufahrt im Pflanzgebot erforderlich ist. Um die Vielzahl von Befreiungsanträgen zu vermeiden, hat die Gemeinde Ratshausen beschlossen die erforderliche Zulässigkeit von Zufahrten über eine Änderung des Bebauungsplanes zu regeln.

Mit Inkrafttreten der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Ban II“ wird eine Befreiung von der Festsetzung entbehrlich, sodass innerhalb von Bauplätzen 5 bis 16 die privaten Zufahrten und Zuwegungen planungsrechtlich gesichert sind. Zu welcher Straße die Bauplätze gehören wird von der Gemeinde bestimmt und nicht über den Bebauungsplan geregelt.

Weiteres Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ban II“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss aktualisiert und ggf. geändert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen im Gemeinderat.

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Ban II, 1. Änderung“ gefasst.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ban II“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt; es wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.
3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Ban II, 1. Änderung“ in Plan und Text mit Begründung wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung des Landratsamts Zollernalbkreis als Behörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen.

Anlagen:

- Planzeichnung (Entwurf vom 24.08.2023)
- Textteile des Bebauungsplanentwurfs bestehend aus der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung (Entwurf vom 24.08.2023)