

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Scherkhofen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihringen hat am 04.03.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Scherkhofen“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 194 und 195 an der Scherkhofenstraße wurden Bauwünsche geäußert, die mehrheitlich vom Gemeinderat abgelehnt wurden, da diese unter anderem eine Bebauung im rückwärtigen Bereich vorsehen. Das geplante Vorhaben fügt sich bereits nach § 34 BauGB nicht vollständig in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche ein, soweit es die bisherige hintere Baugrenze für eine rückwärtige Bebauung überschreitet. Dabei bildet die hintere Baugrenze von der Scherkhofenstraße aus, die Rückwand des bestehenden Wohngebäudes (Scherkhofenstraße 23a auf dem Grundstück Flst. Nr. 196/1). Der Gemeinderat sieht die Gefahr, dass die rückwärtigen Bereiche, die einst als private Grünflächen (mit der Zweckbestimmung Hausgärten) vorgesehen waren, nachverdichtet werden könnten, und damit die Qualität dieser Freiräume verloren geht.

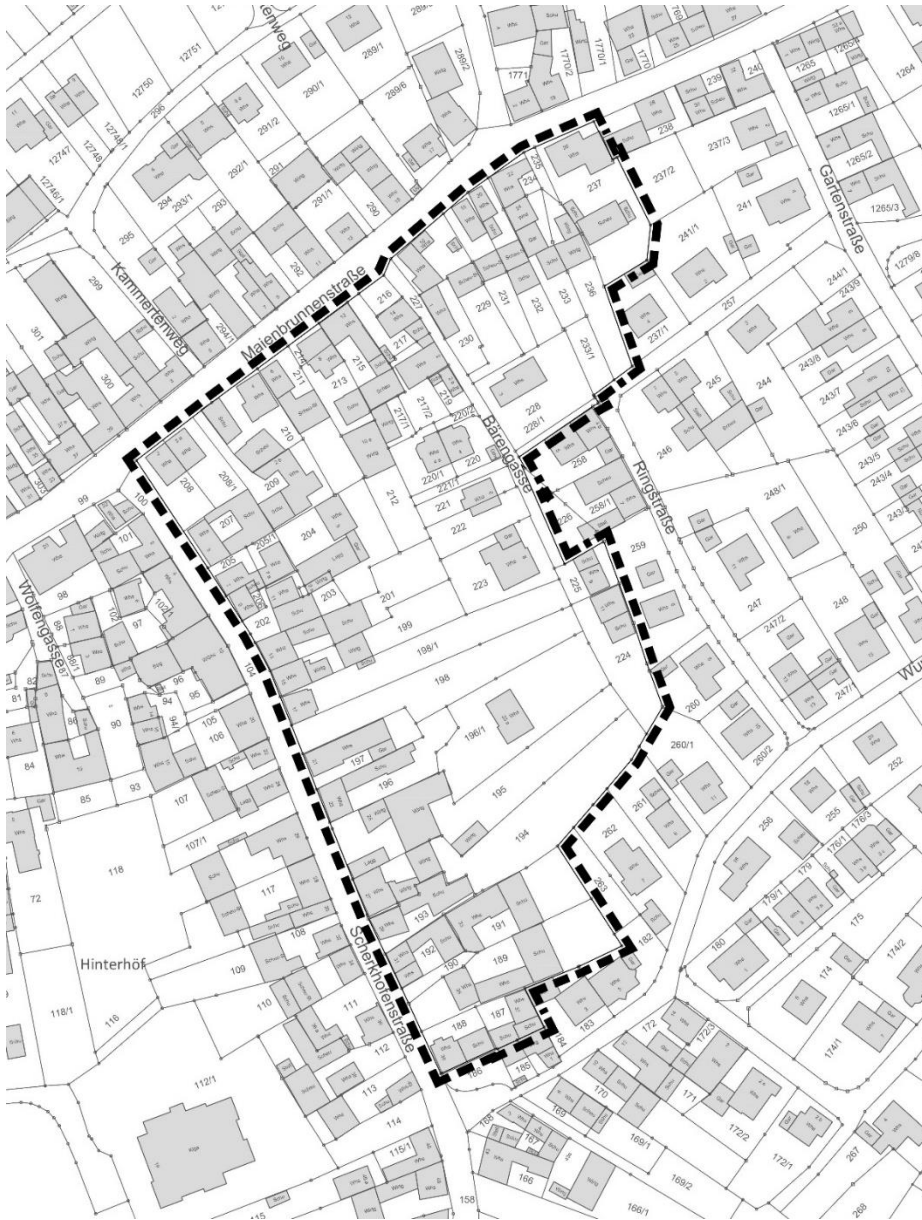
Mit dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ aus dem Jahr 2006 wurde die Planungsabsicht erarbeitet die rückwärtigen Bereiche als nicht überbaubare Fläche zu erhalten. Es handelt sich hierbei um eines der „grünen Augen“, die in Ihringen typisches Element darstellen und die bereits im Gemeindeentwicklungskonzept thematisiert und als erhaltenswert eingestuft wurden. So wurde für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 194 und 195 ausdrücklich keine Bebauung vorgesehen. Auch der rückwärtige Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 196/1, auf dem sich das bestehende Wohngebäude Scherkhofenstraße 23a befindet, sollte darin nicht als überbaubare Fläche festgesetzt werden. Das Gebäude wird als städtebauliche Fehlentwicklung gesehen und auf den Bestandsschutz reduziert. Es soll keine städtebauliche Folgewirkung verursachen.

Für den Bereich „Scherkhofen“ soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden, um einer unbegrenzten und unkontrollierten Nachverdichtung wie in städtischen Ballungsräumen entgegenzuwirken und die traditionelle dörfliche Struktur Ihringens aufrecht zu erhalten. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Vermeidung unerwünschter Fehlentwicklungen
- Maßvolle Nachverdichtung im vorderen Bereich der Grundstücke entlang der bestehenden Straßen (Maienbrunnenstraße, Scherkhofenstraße und Bärengasse)
- Freihaltung der rückwärtigen noch unbebauten Grundstücksteile zur Sicherung der Grünräume für die Wohnqualität wie auch für das Kleinklima
- Aufrechterhaltung der traditionellen dörflichen Struktur
- Absicherung der Sanierungsziele innerhalb des Sanierungsgebiets

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 2,35 ha, befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Ihringen. Im Norden des Plangebiets schließt sich die Maienbrunnenstraße an, im Westen die Scherkhofenstraße. Umgeben von Wohnbebauung befindet sich eine als private Gärten genutzte Grünfläche.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 25.07.2022. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Bebauungsplan „Scherkhofen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Scherkhofen“ erfolgt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, d. h., dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB nicht erfüllt, die Zulässigkeit von Vorhaben vorrangig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie Umweltbeitrag vom

07.03.2024 bis einschließlich 10.04.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Ihringen unter <https://www.ihringen.de/rathaus-und-buergerservice/oeffentliche+bekanntmachungen/bauleitplanung> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Ihringen, Bachenstr. 42, 79241 Ihringen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Ihringen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ihringen, 06.03.2024

gez. Benedikt Eckerle
Bürgermeister