



Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/012/2022

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

22.02.2022

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Weiherbraike II,,

- Aufstellungsbeschluss
- Billigung des Vorentwurfs
- Beschluss zur Offenlage

III. Anlagen

B220125_Begründung BP Weiherbraike II

Gutachten 5-III-20

P220125_Ansicht_BP_Weiherbraike_Variante1.2 Gebäuderiegel_Vorentwurf_

P220125_Planzeichnung_BP_Weiherbraike_Variante1.1

Lärmschutzwand_Vorentwurf

P220125_Planzeichnung_BP_Weiherbraike_Variante1.2

Gebäuderiegel_Vorentwurf

P220125_Schnitt_BP Weiherbraike__Variante1.2 Gebäuderiegel_Vorentwurf

T220125_Textteil_Weiherbraikell

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhalts:

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz hat die G+H Ingenieurteam GmbH in Giengen an der Brenz mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans für den Bereich „Weiherbraike II“ beauftragt. Das Plangebiet geht aus den Anlagen hervor.

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohnraum und erweitert das bestehende Baugebiet „Weiherbraike I – 1. Änderung“ nach Süden, bzw. die bestehenden Ortslagen nach Osten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Sontheim ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In der Gemeinde Sontheim werden besonders und verstärkt Grundstücke für eine Einzelhausbebauung nachgefragt. Dazu liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Nachfragen vor.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m². Die überbaubare Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall nach vorläufiger Ermittlung etwa 12.500 m². Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als geplante Wohn- und teilweise als geplante Grünfläche dar. Die Flächenverteilung des Bebauungsplans entspricht nur teilweise der des Flächennutzungsplans, weshalb dieser im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Zur frühzeitigen Ermittlung der planerischen Vorgaben wurde am 16. Oktober 2020 ein Scoping-Termin im Landratsamt Heidenheim durchgeführt. Daraus hat sich u.a. die Notwendigkeit der Erarbeitung von Untersuchungen zum Immissionsschutz ergeben, die mit dem benachbarten Bebauungsplan abzustimmen sind.

Diese weiteren Untersuchungen haben ergeben, dass zum Schutz der künftigen Bewohner vor Schallimmissionen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs entsprechende Maßnahmen erforderlich werden. Hierzu wurden zwei Varianten erarbeitet. Beide Pläne basieren auf der Entscheidung des Gemeinderats vom 17. November 2020, von den vorgestellten Alternativen die Variante 1 weiter zu verfolgen. In der Sitzung vom 13. Oktober 2021 wurde der Wunsch geäußert, in einer Untervariante zu untersuchen, ob an der Ostseite statt durch die bislang vorgesehene Lärmschutzwand der Schutz mittels eines geschlossenen Gebäuderiegels zu erreichen ist.

Variante 1.1: Lärmschutzwand

Diese Variante sieht vor, die schon gebaute Lärmschutzwand entlang des Baugebiets Weiherbraike I auch südlich der Christophstraße fortzusetzen. Die ca. fünfeinhalb Meter hohe Wand weist Vor- und Rücksprünge auf, um eine Gliederung zu erreichen. Die privaten Grundstücke reichen jeweils bis zur Wand. Östlich der Wand entsteht so ein öffentlicher Grünstreifen, der zur Bepflanzung genutzt werden könnte. Die Wand sollte bis knapp vor die Brücke über den Siechenbach reichen und dann nach Westen abknicken. Insgesamt ist so eine Lauflänge von etwa 290 m erforderlich.

Die Anschlüsse an den Straßenverkehr erfolgen an die Christophstraße (2x) und an die Lange Straße. Entlang des Siechenbachs wird ein Weg zum Unterhalt des Gewässers erforderlich. Dieser Weg soll nicht dem öffentlichen Kfz-Verkehr dienen, ein aufwändiger Ausbau ist nicht zwingend erforderlich.

Die Bebauung ist in der Untervariante 1.1 durchweg mit Einfamilienhäusern vorgesehen, wobei beispielsweise auf den westlichsten Grundstücken durchaus auch eine moderat verdichtete Bauweise mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorstellbar wäre.

Im Südosten hinter der abgeknickten Lärmschutzwand ist ein Spielplatz dargestellt. Diese Fläche ist durch das Bauwerk von zwei Seiten benachteiligt und so nur eingeschränkt für ein Baugrundstück geeignet. Die Grünfläche liegt am tiefsten Punkt. So könnten die Regenwasserkanäle dorthin zu einer unterirdischen Regenwasserbehandlungsanlage geführt und die Grünfläche für eine weitere Nutzung vorgesehen werden.

Variante 1.2: Gebäuderiegel

Bei dieser Untervariante wird der Lärmschutz durch eine geschlossene Bebauung erreicht. Hierfür wurde eine Baulinie festgesetzt. Die östlichen Wände aller Gebäude müssten zwingend auf dieser Linie stehen. Die Zwischenräume könnten mit Garagen „gefüllt“ werden. Zur Erreichung der durchgehend festgesetzten Mindesthöhe von sechs Metern müssten Garagen mit einer ergänzenden Lärmschutzwand versehen werden. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Garagen zur Gliederung der Ansicht mindestens 0,5 und maximal 1,0 m zurückzusetzen sind. Zur Verdeutlichung wurden eine Ansicht und ein Schnitt entwickelt (s. Anlage). Diese Darstellungen sind ausdrücklich als beispielhaft zu verstehen. Andere Möglichkeiten der Bebauung sollen ausdrücklich erlaubt sein, solange ein geschlossener Gebäuderiegel mit der vorgegebenen Mindestwandhöhe entsteht, der in der Lage ist einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten. Als Fortsetzung der Gebäudefront wäre dennoch ganz im Südwesten noch eine ergänzende Lärmschutzwand unverzichtbar. Da die östlichen Fassaden mit Schall beaufschlagt werden, sind dort – nach Maßgabe des Schallgutachtens - passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Wohnungsgrundrisse sollten an die Gegebenheiten angepasst werden.

In der Variante 1.2 sind darüber hinaus für die Einfamilienhäuser kleinere Grundstücke geplant, was über zwei Stichstraßen in der nördlichen Baufläche erreicht werden kann.

Die Anschlüsse an den Straßenverkehr erfolgen in gleicher Weise wie bei der Variante 1.1. Ein Anschluss an die Straße Am Meilenstein ist auch hier nicht vorgesehen. Für eine Einfahrt in die Grundstücke müsste der Riegel unterbrochen werden, was sich in schallschutztechnischer Hinsicht negativ auswirken würde. Aber auch die Ausfahrt der Einzelgaragen in die Straße am Meilenstein ist abzulehnen, weil dies zu einer Behinderung des Verkehrsflusses und möglicherweise zu Gefahrensituationen führen könnte. Außerdem sollten die Garagen dann weiter eingerückt werden, was

sich ebenfalls schallschutztechnisch ungünstig auswirken würde.

Im Südosten hinter der abgeknickten Lärmschutzwand ist hier ebenfalls ein Spielplatz dargestellt, der als Nebennutzung eine unterirdische Regenwasserbehandlungsanlage aufnehmen könnte und im Süden und Osten von einer ca. 4,0 m hohen und 40 m langen Lärmschutzwand zu begrenzen ist.

Vergleich der Varianten 1.1 zu 1.2:

	Variante 1.1		Variante 1.2	
Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca. 38.643 m ²	100,00 %	ca. 38.643 m ²	100,00 %
Baufläche WA (Nettowohnbaufläche)	ca. 31.301 m ²	81,00 %	ca. 31.077 m ²	80,42 %
Spielplatz	ca. 289 m ²	0,75 %	ca. 477 m ²	1,23 %
öffentliche Grünfläche	ca. 598 m ²	1,55 %	ca. 565 m ²	1,46 %
private Grünfläche	ca. 514 m ²	1,33 %		
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.762 m ²	9,74 %	ca. 4.208 m ²	10,89 %
Verkehrsgrün			ca. 129 m ²	0,33 %
Parkfläche			ca. 249 m ²	0,64 %
Gehweg	ca. 2.179 m ²	5,64 %	ca. 1.938 m ²	5,02 %
Benötigte Länge Lärmschutzwand	ca. 290 m		ca. 39 m	
WA / WA1:				
Baufläche	ca. 31.301 m ²		ca. 26.215 m ²	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 652 m ²		ca. 558 m ²	
Parzellenzahl	ca. 48 Parzellen		ca. 47 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca. 1,5 WE/Parz.		ca. 1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten	ca. 72,0 WE		ca. 70,5 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	2,3 EW/WE		2,3 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca. 166 EW		ca. 162 EW	
WA2:				
Baufläche			ca. 4.862 m ²	
Vorgesehene Wohneinheiten			ca. 42,0 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte			1,8 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)			ca. 76 EW	
Gesamt				
Einwohner	ca. 166 EW		ca. 238 EW	
Bruttowohndichte	ca. 43 EW/ha		ca. 62 EW/ha	
Nettowohndichte	ca. 53 EW/ha		ca. 77 EW/ha	

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschluss

„Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherbraike II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO. Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor (s. Anlage). Die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherbraike II“ erfolgt gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Von der Durchführung einer formellen Umweltprüfung wird abgesehen.“

2. Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs

„Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes „Weiherbraike II“ **in der Variante 1.2** sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, erstellt von der G+H Ingenieurteam GmbH, jeweils in der Fassung vom 25.01.2022.

3. Beschluss zur Offenlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Weiherbraike II“ mit örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 25.01.2022, gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Planunterlagen in der vom Gemeinderat gebilligten Fassung vom 25.01.2022 werden für eine angemessene Dauer zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit besteht die Möglichkeit zur Stellungnahme für jedermann."