

Gemeinderat	öffentliche Sitzung am Donnerstag, 18. Juli 2024
Vorlage Bauamt	DSNR GR-2024-075-öf

Handlungsfeld: Stadtentwicklung (einschl. Natur)

TOP-Nr.4

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- erneute Auslegung

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn vorgebracht wurden.
2. Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung samt Umweltbericht in der Fassung vom 18.07.2024.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße" im Ortsteil Markbronn.

gez.
Konrad Menz
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	20.01.2015	nö	Grundstückserwerb	Zustimmung einstimmig

ATU	12.11.2019	ö	Vorberatung zum Bebauungsplan "Pappelauer Straße, Dietinger Straße", Ortsteil Markbronn	Vorberatung
OR Arnegg	27.11.2019	ö	Beratung zum Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“, Ortsteil Markbronn	Zustimmung
Gemeinderat	03.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss sowie frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs.1 BauGB und §4 Abs.1 BauGB	Zustimmung
Gemeinderat	08.11.2022	nö	Nachzahlungsverpflichtung	Zustimmung
Gemeinderat	22.11.2022	ö	Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen: 1. Der Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.	Zustimmung
Gemeinderat	25.07.2023	ö	Der Gemeinderat stimmt dem städtebaulichen Entwurf „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn mit Stand vom 25.07.2023 als Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ zu.	Zustimmung
OR Arnegg	14.02.2024	ö	Beratung zum Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“, Ortsteil Markbronn Alle Dachformen, sowohl Sattel- als auch Flachdächer sollen möglich sein.	Zustimmung
OR Arnegg	06.03.2024	ö	Beratung zum Bebauungsplan „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“, Ortsteil Markbronn. Alle Dachformen, sowohl Sattel- als auch Flachdächer sollen möglich sein.	Zustimmung
GR	19.03.2024	ö	1. Der Gemeinderat beschließt das nach § 13 b eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn nach § 215 a BauGB fortzuführen und abzuschließen. 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung samt Umweltbericht in der Fassung vom 19.03.2024. 3. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplan-entwurfs „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn.	Zustimmung
OR	17.07.2024	ö	Zur Fortführung und Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung folgendes zu beschließen: 1. Der OR berät über die eingegangenen Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und nimmt die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB vor.	Ergebnis wird in der GR am 18.7.24 mitgeteilt

			<p>2. Der OR billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung samt Umwelt-bericht in der Fassung vom 18.07.2024.</p> <p>3. Der OR beschließt die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanentwurfs „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ im Ortsteil Markbronn.</p>	
--	--	--	---	--

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung bleiben unverändert. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs und der Nachfrage nach Wohnraum ist am nördlichen Ortsrand von Markbronn die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Blaustein erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pappelauer Straße, Dietinger Straße“ soll für den Planbereich eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden und der Ortsrand sinnvoll abgeschlossen werden.

2. Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.05.2024 bis 17.06.2024. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 05.04.2024 bis 06.05.2024. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen 18 Stellungnahmen ein.

Aufgrund der sich aus der Abwägung ergebenden, vorgenommenen Änderungen am Entwurf des Bauleitplans ist er gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden erneut einzuholen.

3. Ergebnisse der Beteiligungen

3.1 Bei den eingegangenen Stellungnahmen ging es insbesondere um:

- die geplante Geschossigkeit mit bis zu 3 Vollgeschossen
- die geplante Zahl der Wohneinheiten
- die geplante Höhe der baulichen Anlagen
- die fehlende Infrastruktur in Markbronn
- die Lage der geplanten Mehrfamilienhäuser
- die Größe der geplanten Grundstücke
- die angestrebte verdichtete Bebauung
- die Lage der geplanten Tiny Häuser und Doppelhäuser
- der Verlauf der geplanten Straße und die damit verbundenen Grundstückszuschnitte
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- die Aussagen im Umweltbericht zum Schutzgut Mensch

- die vorhandenen Telekommunikationslinien und Versorgungskabel
- die Pflicht zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts
- die Übernahme der Ökokonto-Maßnahme in den schriftlichen Teil (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD Forst, Naturschutz)
- die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD Umwelt- und Arbeitsschutz)
- den Anschluss des Plangebiets an die Kreisstraße (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD Straßen)
- die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, FD ländlicher Raum, Kreisentwicklung)
- die Dimensionierung der Erschließungsstraße (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft)
- den Entzug der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Landwirtschaft)
- Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Umwelt- und Arbeitsschutz)
- Hinweise zum Aufstellung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen (Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Umwelt- und Arbeitsschutz)
- kriminalpolizeiliche Hinweise (Polizeipräsidium Ulm)
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Freihaltung von Sichtdreiecken.

3.2 Belange der Öffentlichkeit

3.2.1 Einwand gegen den Bebauungsplan speziell in Bezug auf das Mehrfamilienhaus WA1 im Süden

Kurze Zusammenfassung der Gründe des Einwands:

Verlust von Privatsphäre im Garten: Der geplante Neubau stehe in direkter Nähe zum Grundstück des Einwenders. Bedingt durch den Hang käme es zu einer signifikanten Überraschung durch den Neubau (siehe Abwägung Seite 5-7).

Abwägung:

Die Ausgestaltung von Balkonen in Richtung der bestehenden Bebauung ist innerhalb des Baugrundstücks unter Wahrung der gesetzlichen Mindestabstände zum angrenzenden Grundstück grundsätzlich zulässig. Einsichtsmöglichkeiten in bebauten Gebieten gehören zur Normalität, es wird daher in Kauf genommen, dass es durch die Bebauung der geplanten Grundstücke zu Einsichtsmöglichkeiten kommt.

Die festgesetzte Höhe der geplanten baulichen Anlagen resultiert aus dem Ziel der Verdichtung im Plangebiet und der Schaffung kostengünstigen Wohnraums. Um flächensparendes Bauen zu ermöglichen, werden im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser bis zu 3 Vollgeschosse zugelassen. Hierzu ist die Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen erforderlich.

Entsprechend dem Umweltbericht Ziffer 3.2.6 ist aufgrund der Vorbelastung und unter Berücksichtigung der Bepflanzungsvorgaben und der vorhandenen Grünstrukturen von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung auszugehen.

Mit den geplanten Gebäuden wird der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur bestehenden Bebauung eingehalten.



Planung GR 19.03.2024 mit MFH im Süden

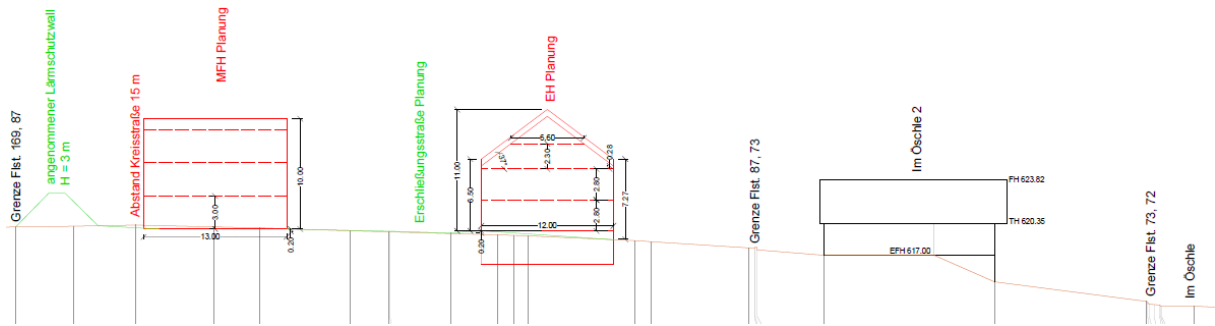
Durch die Lage des Plangebiets nördlich der Bestandsbebauung kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung.

Entsprechend dem Umweltbericht Ziffer 2.8 ist das Plangebiet durch die Lage zwischen der bestehenden, südlich angrenzenden Bebauung und der Pappelauer Straße mit entsprechender Verkehrsbelastung bereits anthropogen vorbelastet. Unter Ziffer 3.2.7 werden auch die Auswirkungen der Planung auf den Bestand betrachtet. Es wurde kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Mensch festgestellt. Die Höhenverhältnisse wurden anhand von Geländeschnitten untersucht. Die Geländeschnitte Stand 19.03.2024 waren den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Beteiligung beigelegt. Mit der Planung werden die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände der Bebauung eingehalten.

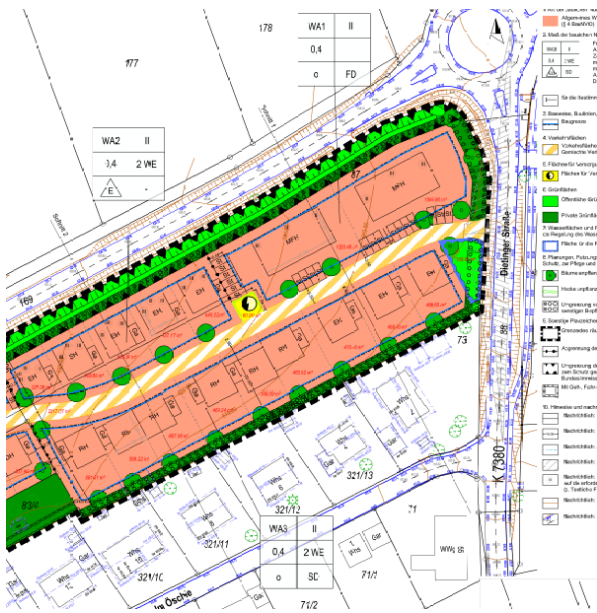
Ziel der Planung ist es neben einem flächensparenden Wohnen auch kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund werden im Plangebiet weiterhin zwei Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Durch die Festsetzung von Flachdächern können 3 Vollgeschosse bei relativ niedriger Gebäudehöhe realisiert werden.

Um dem Einwander entgegen zu kommen, wird das südliche Mehrfamilienhaus an die Pappelauer Straße verschoben und im südlichen Bereich werden kleinere Wohneinheiten vorgesehen. Hierdurch reduziert sich die Wandhöhe und -fläche in Richtung der Bestandsbebauung. Die zulässige größere Firsthöhe bei einer Ausgestaltung als Satteldach im Süden der Erschließungsstraße und das höhere Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst wird hierbei in Kauf genommen.

Die Anregungen werden teilweise beachtet (Verlagerung des MFH an Pappelauer Straße).



Planung vom 18.07.2024



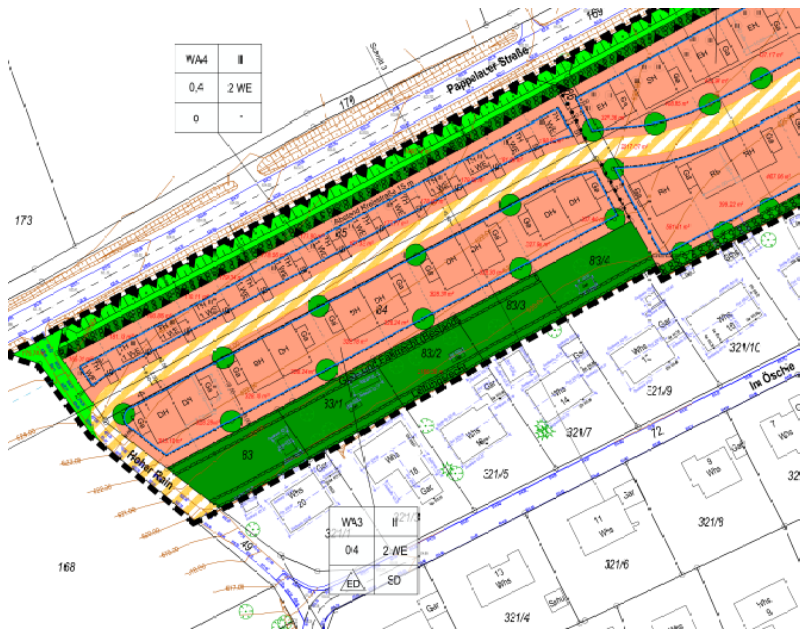
Planung GR 18.07.2024 mit 2 MFH im Norden

3.2.2 Einwand gegen den Bebauungsplan speziell in Bezug auf WA3 West

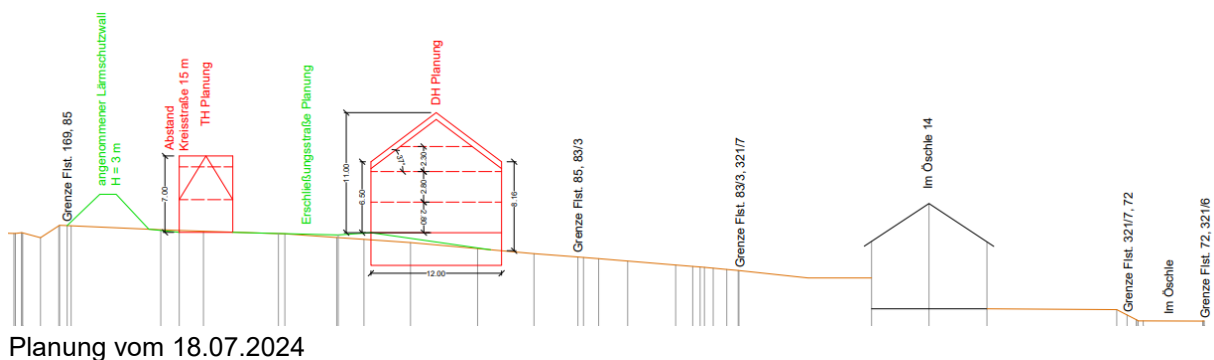
Kurze Zusammenfassung der Gründe des Einwands:
 Einwand gegen die Firsthöhe von 11m im WA 3, Traufhöhe der Bestandsbebauung betrage ca. 3m und ein Geländeanstieg sei zu berücksichtigen. Aus dem Neubau 2. Stock könne in den Garten und in die nördlich angeordneten Räume der Bestandsbebauung geblickt werden.
 Lösungsvorschlag des Einwenders: Tinyhäuser und Doppelhäuser tauschen oder 1 Doppelhaus weniger und nur 1,5 stöckige Gebäudehöhe (siehe Abwägung S. 3-7).

Auszug aus der Abwägung:

(...) Die geplanten Gebäude befinden sich nördlich der Bestandsbebauung. Die vorgesehenen privaten Grünstreifen vergrößern zusätzlich den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand der Baugrenzen zur bestehenden Bebauung. Es kommt daher nicht zu einer Beeinträchtigung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung der südlich gelegenen Grundstücke. (...)



Planung GR 18.07.2024 - WA3



Planung vom 18.07.2024

Die größeren Gebäudehöhen im Vergleich zum Bestand ergeben sich aus der angestrebten Verdichtung bei geringem Flächenverbrauch.

Die Anordnung der Tiny Häuser auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße soll beibehalten werden, da die Tiny Häuser aufgrund ihrer tendenziell geringeren Gebäudehöhe vom Lärmschutzwall profitieren.

Der Abstand der geplanten Doppelhäuser auf der Südseite der neuen Erschließungsstraße ist größer, sodass es hier zu weniger Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm kommt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine verdichtete Bebauung ermöglicht, um möglichst wenig Fläche durch das Baugebiet in Anspruch zu nehmen und die verbrauchte Fläche effizient zu nutzen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

4. Vorgesehene Bebauung des Plangebiets und Änderungen an der Planung

An der vorgesehenen Bebauung des Plangebiets wird weitgehend festgehalten. Weiterhin wird zur Deckung des örtlichen Bedarfs eine verdichtete Wohnbebauung mit geringem Flächenverbrauch vorgesehen. Um ein breites Angebot machen zu können, werden weiterhin Tiny Häuser vorgesehen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen gab es folgende Änderungen am Planentwurf:

- Verschiebung des Mehrfamilienhauses an die Pappelauer Straße (zeichnerischer Teil)

- Verschiebung Einfamilienhäuser auf die Südseite der Erschließungsstraße (zeichnerischer Teil)
- Anpassung Baufenster an die geänderten Gebäude (zeichnerischer Teil)
- Verlagerung der Fläche für Versorgungsanlagen auf nördliche Straßenseite (zeichnerischer Teil)
- Entfall der Zahl der Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser (zeichnerischer Teil, schriftlicher Teil B.1.7)
- Ergänzung Leitungsrechte (zeichnerischer Teil)
- Ergänzung Lärmpegelbereiche (zeichnerischer Teil)
- Ergänzung Ziffer B.1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (schriftlicher Teil)
- Ergänzung Ziffer B.2.4 Flächenhaftes Pflanzgebot, Hinweis auf Leitungsrecht (schriftlicher Teil)
- Ergänzung Ziffer B.2.7 **Ausgleichsmaßnahmen** (schriftlicher Teil)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- *Baumpflanzungen in den Baugrundstücken*
- *Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen*
- *Dachbegrünung für 80% der Dachfläche der Mehrfamilienhäuser*

Entsprechend dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 19.03.2024 entsteht bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden ein Kompensationsdefizit von insgesamt 81.474 Ökopunkten (ÖP), das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Maßnahmenanteils der Ökokontomaßnahme „Waldrefugium Arnegger Franzenbronnen "Mackenhalde" und "Bremsberg" (Distr. 10 Abt. 1 und Abt. 2)“ aus dem Ökokonto der Gemeinde.

Dem Bebauungsplan werden 81.474 ÖP der insgesamt noch 275.490 ÖP umfassenden Maßnahme „Waldrefugium Arnegger Franzenbronnen "Mackenhalde" und "Bremsberg" zugeordnet.

*194.016 ÖP der Maßnahme verbleiben auf dem Ökokonto der Gemeinde.
Die Eingriffe durch den Bebauungsplan sind damit ausgeglichen.*

- Ergänzung Ziffer D.4 (Hinweise)

Geothermie

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

- Ergänzung Bodenschutzkonzept und Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung
- Korrektur Ökokonto Bilanz Abbuchung BP Pappelauer Straße 240605.pdf

5. Sitzung Ortschaftsrat am 17.07.2024

Das Ergebnis der Sitzung des Ortschaftsrats wird in der Gemeinderatssitzung mitgeteilt.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Flurstücke 86 und 87 befinden sich im Eigentum der Stadt Blaustein. Die restlichen Grundstücke befinden sich nicht im Besitz der Stadt.

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert eine Neuordnung des Plangebiets. Zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke ist eine Neuordnung durch eine Umlegung erforderlich.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Das Projekt wird außerhalb des Haushalts durchgeführt.

Die PEG GmbH übernimmt durch den bereits geschlossenen Betreuungs- und Erschließungsvertrag die Erschließungsträgerschaft und arbeiten in diesem Zuge den Bebauungsplan aus. Die Kostentragung für das Bebauungsplanverfahren und die Fachgutachten (Artenschutz, Lärm, Baugrund), die Vermessung der Grundstücke, die Erschließungskosten einschließlich Planung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau und Breitband) sowie die Umlegung sind ebenfalls im Betreuungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei:

Der Nachhaltigkeitscheck wurde bereits zur Aufstellung vorgelegt.

Externe Fachleute: Gerst Ingenieure

Verfasser

gez.
Dietl-Berchtold, Marlene
Stadtbaumeisterin
Bauamt

Beteiligte Ämter

gez.
Schulz, Waldemar
Amtsleitung
Finanzverwaltung

gez.
Rist, Alexander
Erster Beigeordneter