

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/037/2023

| | | | |
|-------------|-------------------|--------|------------|
| Bereich: | FB Planen & Bauen | Datum: | 20.03.2023 |
| Bearbeiter: | Till Brieger | | |

| Gremium | Termin | Behandlung | Zuständigkeit |
|-------------|------------|------------|---------------|
| Gemeinderat | 30.03.2023 | öffentlich | Entscheidung |

Gegenstand der Vorlage

Bauleitplanung Sonnenrain

- Abwägung der im Zuge der Entwurfsoffenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Entwurfsstands des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain,,
- Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB

Sachverhalt:

Nach Umsetzung der Baugebiete „Vorderer Bergsteig“ und „Sulzer Straße“ stehen in der Kernstadt Wildberg aktuell keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage bedient werden kann. Gleichzeitig befinden sich weiterhin aktuell 188 Interessenten auf der Nachfrageliste für Bauplätze der Stadt Wildberg. Vor diesem Hintergrund soll am Standort „Sonnenrain“ eine kleinteilige ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption mit einem Mix aus klassischem und verdichtetem Individualwohnungsbau und Geschosswohnungsbau eröffnet werden. Die städtebauliche Entwicklung soll nördlich an bestehende Wohnbauflächen und an den Kindergartenstandort „Kohlplatte“ anschließen und liegt in fußläufiger Entfernung zum Bildungszentrum Wildberg. Die wohnbauliche Entwicklung steht dabei im Kontext des Ziels des STEP N!, im Außenbereich angemessene Wohnflächen an strategisch geeigneten Standorten zu entwickeln. Die Standortauswahl erfolgte durch eine durch den Gemeinderat vollzogene Abwägung unterschiedlicher in Frage kommender wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis, dass der Standort Sonnenrain aufgrund seiner Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Chance einer Arrondierung des Siedlungskörpers für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet erscheint.

Der Gemeinderat hat hierzu in seiner Sitzung am 20.01.2022 einen Aufstellungsbeschluss gefasst, diesen Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 14.07.2022 aufgehoben und in ein kombiniertes Verfahren nach §§ 13a/b BauGB überführt.

Gleichzeitig wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.07.2022 der Entwurfsbeschluss zum

Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde nachfolgend öffentlich ausgelegt. Im Zuge der Entwurfsöffentlichung gingen Stellungnahmen von Seiten der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wie auch der Öffentlichkeit ein. Die eingegangenen Stellungnahmen können den beiliegenden Abwägungstabellen mit den entsprechenden Vorschlägen zur Abwägung entnommen werden.

Im Zuge der Entwurfsöffentlichung hat sich dabei u.a. herausgestellt, dass die Nähe der baulichen Entwicklung insbesondere zur angrenzenden Biogasanlage von Seiten der Fachbehörden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als kritisch erachtet wird. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergänzend ein entsprechendes Geruchsgutachten eingeholt, welches als Anlage beiliegt. Im Ergebnis werden die Immissionswerte für Gerüche in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich von $< 0,15$ (15% als Anteil der Jahresstunden) in weiten Teilen des Plangebietes „Sonnenrain“ trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten. Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich aus Sicht der Fachgutachter weder unzumutbare Geruchsmissionen im Plangebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe selbst unter Einbezug erheblicher Betriebserweiterungen (hypothetische Verdopplung der Emissionen der betrachteten Betriebe und der Biogasanlage).

Des Weiteren wurden entsprechend den artenschutzrechtlichen Empfehlungen in Abstimmung mit der Fachbehörde als Ersatz für die wegfallenden Gehölze Pflanzungen von Obstbäumen auf den städtischen Grundstücken 2796 und 3918 östlich des Sportplatzes bzw. nördlich der Sporthalle sowie das Aufhängen von Nisthilfen im Bereich des Sportplatzes auf Flst. 2812 definiert.

Zudem wurden weitere kleinteilige Änderungen und Anpassungen an den textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die auf Erfahrungen der Baugesuche der letzten Jahre resultieren. Ebenso wurde eine Verpflichtung zur Herstellung von Brauchwasserzisternen aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der neu zum Verfahren hinzugekommenen Beurteilungsbasis, hier insbesondere auf der Ebene des Geruchsmissionsschutzes ist aus Sicht der Verwaltung eine erneute Entwurfsöffentlichung nach § 4a (3) BauGB erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt über die Erträge aus der Baugebietsentwicklung / das Projektkonto.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld: Wohnen und Wohnumfeld

Handlungsziel: Im Außenbereich werden angemessene Wohnflächen an strategisch geeigneten Standorten entstehen.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften Sonnenrain im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden geprüft und werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag behandelt.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ mit Stand 30.03.2023 entsprechend der vorgelegten Anlagen.
3. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Sonnenrain“ die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen und beauftragt die Verwaltung, die Durchführung der Beteiligung zu veranlassen.

Anlagen:

- Abwägungstabelle der im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit mit Stand 30.03.2023
- Abwägungstabelle der im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange mit Stand 30.03.2023
- Plandarstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Stand Entwurf 30.03.2023
- Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Stand Entwurf 30.03.2023
- Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften mit Stand Entwurf 30.03.2023
- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022
- Schalltechnische Stellungnahme S21596_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021
- Schalltechnische Stellungnahme S22532_SIS_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022
- Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn. Stand 07.07.2022
- Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.2022