
Gemeinde Warthausen

Ortsteil Birkenhard



BEBAUUNGSPLAN

„Burrenstraße“

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

nach § 13b BauGB / Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Planstand : 23.04.2020

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

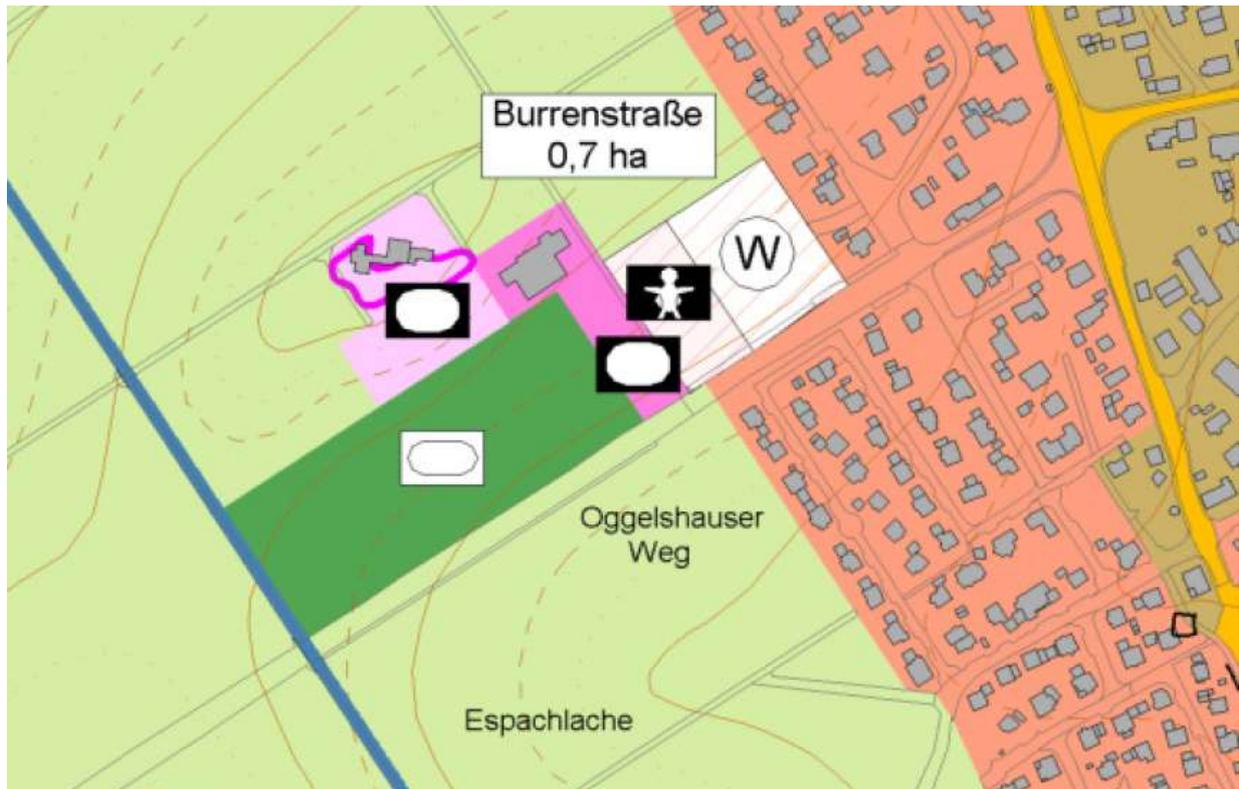
1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb des genehmigten Flächennutzungsplans. Da die Gemeinde den Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt, ist kein Flächenausgleich im FNP erforderlich.

Der FNP befindet sich gerade im Änderungsverfahren. Das Plangebiet wird in die Änderung mit aufgenommen.

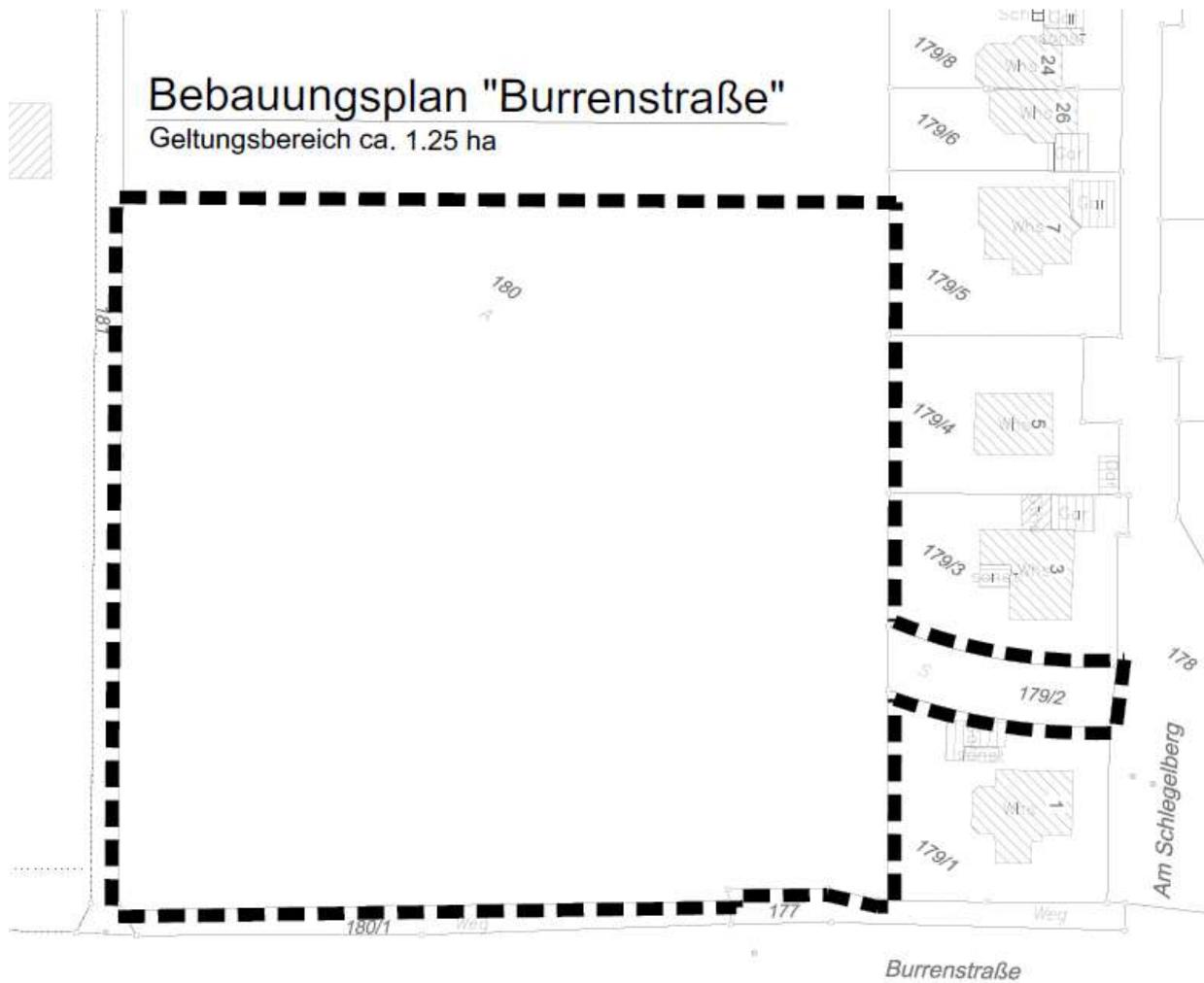
Das Plangebiet grenzt nördlich an die Burrenstraße an und weist eine Größe von 1,25 ha auf.



Auszug aus dem FNP (im Aufstellungsverfahren)

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Warthausen, im Ortsteil Birkenhard soll ein neuer Kindergarten mit Kindertagesstätte gebaut werden. Von der Gemeinde wurden unterschiedliche Standorte hierfür untersucht. Nach Abwägung der unterschiedlichen Randbedingungen hat sich die Gemeinde für einen Bau innerhalb des vorliegenden Plangebietes entschieden. Der Flächenbedarf für die KITA liegt bei ca. 4.000 m². Die Restfläche innerhalb des Geltungsbereiches soll für Wohnzwecke genutzt werden. Für Warthausen ist der Bedarf an Wohnflächen permanent vorhanden. Über den Bebauungsplan kann die Gemeinde den bestehenden Anfragen nachkommen und über das Bebauungsplanverfahren die baurechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Erschließung gewährleisten.



Geltungsbereich mit ca. 1,25 ha

Flurstückliste für den dargestellten Geltungsbereich:

Geltungsbereich	ca. 1.25 ha
davon :	
Parzelle 179/2	ca. 311 m ²
Teilfläche aus Parzelle 180	ca. 12 191 m ²



Geltungsbereich mit ca. 1,25 ha – landwirtschaftliche Nutzfläche

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,25 ha.

Das Plangebiet entwickelt sich zwischen dem bestehenden Sportgelände und der östlichen angrenzenden Bebauung.

- Nördlich an das Plangebiet grenzen auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an
- In Richtung Westen schließt das Gebiet an die bestehende Zufahrt zum bestehenden Sportgelände (Turnhalle, Sportplatz, Schießhalle und die dazugehörigen Parkplätze) an
- Südlich fällt das Gelände zur Burrenstraße ab. Weiter südlich folgen allgemeine Wohngebiete.
- Im Osten schließt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung „Am Schlegelberg“ an. Die derzeit noch nicht ausgebaute Zufahrtsstraße zum Plangebiet

aus der Straße „Am Schlegelberg“ soll im Zuge der Erschließung mit ausgebaut werden und ist im neuen Geltungsbereich enthalten

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen.

Topographisch fällt das Gebiet gleichmäßig von Norden nach Süden um ca. 6 m.

1.4 Einschränkungen / Randbedingungen

Für das Plangebiet sind diverse Punkte in der Umsetzung mit einzubeziehen. Hier handelt es sich überwiegend um:

- Den Schutz der geplanten Bebauung vor Überflutungen mit Außengebietswasser das über die nördlich angrenzenden Flächen im Starkniederschlagsfall zufließen könnte
- Konzeption für die Regenwasserretention für das Plangebiet
- Einbeziehung der Lärmsituation aus dem westlich angrenzenden Sportgelände
- Einbeziehung der Lärmsituation aus dem westlich angrenzenden, öffentlichen Parkplatz

1.5 Städtebauliches Konzept

In den Textteilen des Bebauungsplanes wurde versucht, die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften möglichst schlank zu gestalten. Grundsätzlich orientieren sich die Textteile an den letzten, von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplänen.

Auf der Parzelle 1 soll eine Kindertagesstätte gebaut werden. Die Grundkonzepte hierzu sind schon vorhanden. Die Nutzungsschablone hierfür wurde auf die Architekturplanung abgestimmt. Eine Dachform wird hierbei nicht vorgegeben und die max. Gebäudehöhe wird auf 8,50 m begrenzt. Weiterhin darf eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Geschoßflächenzahl von 1,2 nicht überschritten werden.

Für alle anderen Parzellen wird nur eine maximale Firsthöhe mit 7,50 m und eine maximale Traufhöhe mit 6,00 m festgesetzt. Dachformen können frei gewählt werden. Innerhalb der Parzellen können Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Eine maximale Anzahl der Wohnungen innerhalb der Parzellen ist nicht vorgegeben.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße zum Sportgelände und über den Ausbau der Straße „Am Schlegelberg“ und an die Zufahrtsstraße zur Halle / zu den Sportanlagen

Die Hauptzufahrt und der Hauptzugang für die Kindertagesstätte erfolgt über die bestehende Straße bei den Sportanlagen.

Schmutzwasserkanalisation

Die Erschließung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Ein Anschluss an das in Birkenhard vorhandene Mischwassersystem in der Burrenstraße ermöglicht die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers.

Über die Ortskanalisation von Birkenhard wird dann das anfallende Schmutzwasser weiter nach Warthausen, und von dort aus zur Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Riss geleitet.

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst wenig verändert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

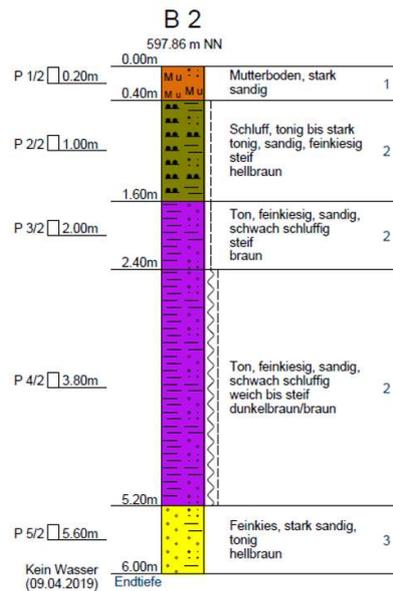
Am 06.06.2019 wurde im Vorgriff auf die Bebauung eine Baugrunderkundung ausgeführt. Geprüft wurde hierbei neben den für die Bebauung relevanten Parametern auch vor allem die Möglichkeit einer Versickerung von Oberflächenwasser.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass eine Versickerung in einer Tiefenlage mit circa 3-4 m unter Geländeoberkante, am süd-östlichen Tiefpunkt des Geltungsbereiches eine Sickerfähigkeit mit k_f -Werten mit ca. 1×10^{-6} m/s bis $8,46 \times 10^{-6}$ m/s möglich ist.

Tabelle 2: Ergebnis Sicker Versuch

Sicker Versuch	Absenkung [m]	Zeit [s]	Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]
SV 1	1,776	10.800	$8,46 \times 10^{-6}$

Die Sickerfähigkeit der Kiese liegt bei durchschnittlich $8,46 \times 10^{-6}$ m/s und damit noch in dem nach DWA Arbeitsblatt A 138 geeigneten k_f -Wert-Bereich. Die aufgeschlossenen Schichten sind daher für eine Versickerung geeignet jedoch werden nur geringe Wassermengen versickern. Des Weiteren besteht die Gefahr, dass bei der geringen Durchlässigkeit die vorhandene Durchlässigkeit durch den Eintrag von Feinteilen noch weiter reduziert wird.



Auszüge aus dem Baugrundgutachten der Firma BFI (Büro für Ingenieurgeologie, BFI Zeiser GmbH & Co.KG, 73479 Ellwangen) vom 06.06.2019

Geplant ist eine zentrale Versickerung. Hierzu wird ein Bodenersatzkörper (aus Sickerkies um möglichst viel Retentionsvolumen schaffen/bereitstellen zu können) bis auf die erkundete, sickerfähige Schicht eingebracht. Darüber wird ein Versickerungsbecken mit belebter Bodenzone hergestellt. Die Dimensionierung des Beckens ist für ein 5-jährliches Regenereignis ($r_{15;n=0,2}$) geplant. Bei größeren Regenereignissen erfolgt ein Überlauf in den bestehenden Mischwasserkanal in die Burrenstraße. Ein Regenwasserkanal oder ein Grabensystem zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan werden außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Damit kann der Gesamtanfall von anfallendem Regenwasser möglichst minimiert werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über die Burrenstraße mit Trink- und Löschwasser versorgt.

Geplant wird auch ein Ringschluss über die Straße „Am Schlegelberg“.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

Die sonstigen Medienversorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung zu gegebenem Zeitpunkt mit über die weitere Erschließungsplanung eingebunden.

Das Büro ISIS hat im Juli 2019 eine Untersuchung mit Beurteilung und Vorschlägen für die Eingrenzung der vorhandenen Lärmemissionen erarbeitet. Hierbei hat sich gezeigt, dass ausschließlich die Schießanlage bezüglich der Lärmemissionen auf das geplante Gebiet maßgebend ist.

Aus schalltechnischer Sicht wird angesichts der erfahrungsgemäß hohen Empfindlichkeit der Bewohner von Neubaugebieten zur Konfliktvermeidung die vollständige Einhausung der Schießbahnen empfohlen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten der Schießanlage und des geplanten Kindergartens an der Burrenstraße sind keine Beeinträchtigungen des Kindergartens durch die Schießanlage zu erwarten, so dass der Kindergarten ohne Lärmschutzmaßnahmen an der Schießanlage errichtet werden kann.

Folglich kann für die geplante Wohnbebauung die Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen an der Schießanlage als bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Auszug aus dem Lärmgutachten, ISIS (Manfred Spinner)

Die Gemeinde Warthausen wird als Resultat aus den Untersuchungen mit der geplanten Bebauung des Baugebietes „Burrenstraße“ eine Einhausung der Schießanlage umsetzen. Nur somit ist die geplante Bebauung zulässig.

Weiterhin wurde untersucht, wie sich der öffentliche Parkplatz für die Sportanlagen auf die geplante Wohnbebauung auswirkt. Hier hat sich gezeigt, dass innerhalb des im Bebauungsplan markierten Teilbereiches für die Nachtwerte ein passiver Lärmschutz an der zukünftigen Bebauung zu erbringen ist.

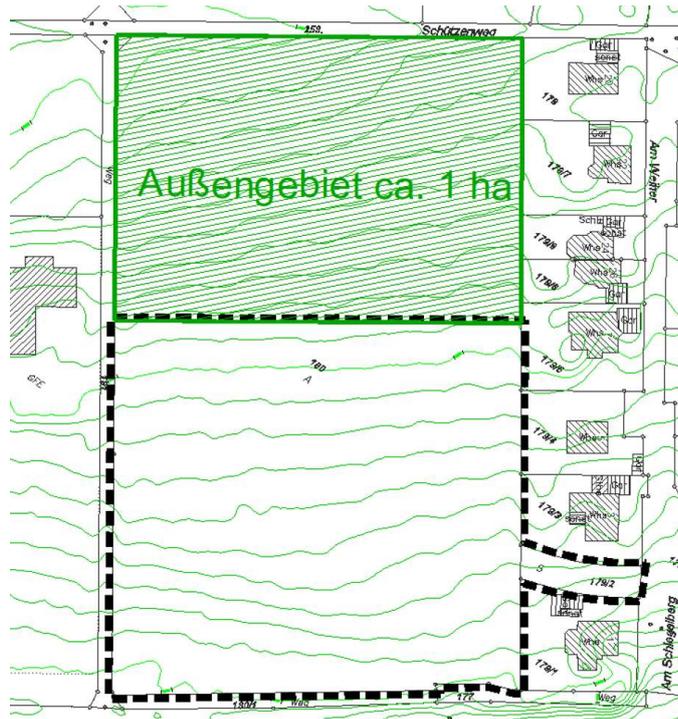
1.9 Oberflächenwasser / Außengebiet

An das Plangebiet grenzt nördlich eine landwirtschaftliche Fläche an. Diese neigt sich vom Hochpunkt (Schützenweg) mit einer Größe von ca. 1 ha zum Plangebiet.

Um das neue Wohngebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, ist geplant, an der Nordseite einen Leitdamm zu erstellen. Aufgrund der Topographie fließt (unterstützt durch eine geringfügige Modellierung) ankommendes Oberflächenwasser dann nach Westen und fließt über die befestigte Straße (Hallenzufahrt) zur Burrenstraße.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche entsteht durch die Anlegung des Leitdammes an der Ostseite eine kleine Senke (ca. 20-30 cm tief). Diese wird im Zuge der Erschließungsarbeiten mit Humus aus der Baugebieterschließung aufgefüllt.

Parallel zum Leitdamm wird außerdem noch eine Drainage an der Nordseite mitverlegt. Diese soll sicherstellen, dass es im landwirtschaftlichen Grundstück zu keinen Vernässungen kommt. Die Drainage wird an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen und somit dem Versickerungs-/Retentionsbecken zugeleitet.



Außengebiet oberhalb des geplanten Leitdammes

Mittelbiberach / Warthausen, 23.04.2020

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach
(17-030-10)

Warthausen, den

.....
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)