

Bebauungsplan „Hochdorfer Krautgartenäcker“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Schwendi, den

.....
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu/Dn
Riedlingen, den 02.03.2020

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Umweltbelange	5
4.	Verkehrliche Erschließung	7
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung	7
6.	Geologie	8
7.	Bodenordnung	9
8.	Städtebauliche Daten	9
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	10

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwendi benötigt im Ortsteil Schönebürg zur weiteren Entwicklung, wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. Im Ortsteil Schönebürg stehen keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Es gibt bereits eine längere Warteliste von Bauwilligen.

Der Gemeinderat hat deshalb am 19.11.2018 beschlossen am westlichen Rand von Schönebürg den Bebauungsplan „Hochdorfer Krautgartenäcker“ mit 1,8 ha aufzustellen. Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt werden. Durch den bis dahin möglichen Grunderwerb war aber nur eine wirtschaftlich relativ ungünstige Erschließung des Baugebietes mit teilweise doppelt erschlossenen Grundstücken möglich.

Im Herbst 2019 konnte nun von der Gemeinde auch das südwestlich angrenzende Flst. 256 erworben werden. Dadurch ist nun eine wirtschaftlichere Erschließung möglich. Das bisherige Bebauungsplanverfahren wird nicht weiter verfolgt und aufgehoben.

Der Gemeinderat hat deshalb am 18.11.2019 beschlossen den Bebauungsplan „Hochdorfer Krautgartenäcker“, mit dem erweiterten Planbereich, erneut aufzustellen. Der Bebauungsplan umfasst nun ca. 2,1 ha. Es soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung beträgt im Planbereich 7306 m² und liegt deutlich unterhalb des nach 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan schließt sich im Süden und im Osten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Durch den Bebauungsplan wird der Siedlungsbereich im Westen von Schönebürg „abrundend“ in den Außenbereich erweitert. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch den Bebauungsplan können 26 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Die Gemeinde ist gleichzeitig um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) bemüht. Innerörtliche durch landwirtschaftliche Immissionen unbelastete Flächen in geeigneter Größe sind in Schönebürg nicht vorhanden.

Auf der im Flächennutzungsplan im Osten von Schönebürg ausgewiesenen Wohnbaufläche versucht die Gemeinde seit Jahren einen Bebauungsplan aufzustellen. Bisher scheiterte das Bemühen an nicht durchführbarem Grunderwerb und an landwirtschaftlichen Immissionen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Schönebürg ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Rand von Schönebürg. Es schließt sich westlich an die vorhandene Bebauung entlang der Hochdorfer Straße an und grenzt im Südwesten an das vom Bebauungsplan „Großbühl“ noch umfasste Gebäude „Großbühl Nr. 29“. Westlich wird die vorhandene Bauplatzreihe von „Großbühl“ entlang des Feldweges 130 nach Norden hin verlängert. Nördlich reicht das Baugebiet bis zum Flst. 250/4 das als Pferdeweide genutzt wird.

Das Gelände des Planbereiches bildet eine „Hochebene“ und neigt sich mit ca. 5 % nach Osten bis zur Hangkante des Rottumtales. Dann fällt das Gelände steil um ca. 10 m (ca. 30 %) bis zur Hochdorfer Straße ab. Die Planfläche wird als landwirtschaftliche Fettwiese genutzt. Der Feldweg Flst. 130 ist mit Gras bewachsen. Die betroffene Teilfläche von Flst. 256 wird ackerbaulich genutzt.

Das geplante Baugebiet führt die vorhandene Bebauung des westlichen Talhanges der Rottum durch das Baugebiet „Großbühl“ nun weiter nach Norden fort. Durch den Bebauungsplan können 26 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die in Allgemeinen Wohngebieten in der Regel zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke werden hier ausgeschlossen. Auch die nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zugelassenen Nutzungen sind hier nicht zulässig.

Es wird eine zweigeschossige offene Bauweise mit max. 8,50 m Gebäudehöhe zugelassen. Da Gebäude mit flachen Dachneigungen (z. B. Flachdach- und Pultdachgebäude) durch ihre hohe Wandhöhe besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden diese auf max. 7,0 m Gesamthöhe beschränkt. Die Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 beschränkt. Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

Um von den geplanten Gebäuden entlang der östliche Hangkante eine optisch zu „drückende“ Wirkung auf die unterliegenden Gebäude an der Hochdorfer Straße zu vermeiden, wird die östliche Baugrenze hier um 8,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Allgemein werden in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Da die geplanten Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu

vermeiden, sind pro Doppelhaus max. zwei Wohneinheiten und pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Die Bauplatzgrößen, ohne festgesetzte Grünflächen, betragen zwischen ca. 570 m² und ca. 1030 m², wobei der große Bauplatz durch dessen Lage in der nordöstlichen Ecke und seiner Anbindung an die Erschließungsstraße bestimmt wird. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 702 m² und entspricht dem Bedarf im ländlich geprägten Schönebürg.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

Das Baugebiet wird zur freien Landschaft nach Westen hin mit einer 4 m breiten privaten Hecke aus Wildsträuchern mit einzelnen Bäumen 2. Ordnung eingegrünt. Nach Norden hin erfolgt die Eingrünung durch das geschützte Biotop Nr. 178254260424 (Hecken und Feldgehölze nordwestlich von Schönebürg) entlang Feldweg 288/2.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Mit dem Vorhaben geht nachhaltig Habitatraum im Allgemeinen verloren, der an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden kann. Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe durch den Bebauungsplan zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Fachbüro „Tanja Irg – Umweltkonzept“ erstellt, welche den Unterlagen beiliegt.

Im Plangebiet wurden dabei am 12.07.2018 und 25.07.2018 Relevanzbegehungen hinsichtlich der potentiellen und tatsächlichen Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten vorgenommen. Aufgrund der Jahreszeit wurde für die faunistische Bewertung eine Einschätzung des Arteninventars auf Grund der Habitatstrukturen vorgenommen. Die Randbereiche wurden nach Reptilien abgesucht. Sonstige planungsrelevante Tierarten

können infolge der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Da durch das Baugebiet im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Wiese überplant wird, wird die Planfläche auf das mögliche Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes (z. B. Feldlerche) hin überprüft. Im Gutachten wird aufgezeigt, dass von den vorhandenen Wohngebäuden im Süden und von den Gehölzen im Norden bereits eine Kulissenwirkung ausgeht, die Offenlandvogelarten nicht nur von einer Nutzung des Plangebietes, sondern auch von einer Nutzung der angrenzenden Feldflur abhalten. Im Gutachten wird weiterhin dargelegt, dass durch das geplante Baugebiet keine weiteren kulissenverschiebenden Effekte auftreten. Insgesamt ist deshalb auf Grund der Habitatausstattung im Planbereich und angrenzenden Bereichen nur von Auswirkungen auf allgemein häufige, siedlungstypische Vogelarten auszugehen.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z. B. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) können infolge der fehlenden Habitatstrukturen und auf Grund der derzeitigen intensiven Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Artenschutzfachlich wird das Vorhaben zusammenfassend wie folgt bewertet: Die vorhandenen landwirtschaftlich genutzte Flächen sind aus Artenschutzgründen von vergleichsweise unterdurchschnittlicher Bedeutung. Unter der Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen und bereits bestehender Kulissen können erhebliche Störungen auch im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

In der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird empfohlen das Baugebiet nach Westen mit einer 4 m breiten Hecke aus heimischen Gehölzen naturnah einzugrünen. Diese Empfehlung wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Dadurch werden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Die Eingrünung nach Norden erfolgt durch das vorhandene Feldgehölz auf Flurstück 288/2.

FFH-Gebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Das nordwestlich des Plangebietes in ca. 15 m Entfernung befindliche Biotop „Hecken und Feldgehölze nordwestlich von Schönebürg“ (Biotopnummer 178254260424) ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Westlich davon befindet sich eine Kernfläche eines Biotopverbundsystems. Durch das Plangebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Fläche des Biotopverbundsystems. Das Plangebiet liegt in keiner Biotopverbundachse des Fachplanes landesweiter Biotopverbund.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind keine betroffen. Sonstige Schutzgebiete sind keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird im Süden über die Straße „Großbühl“ an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die weitere Anbindung des Baugebietes an die L 280 erfolgt nach Süden über die „Hochdorfer Straße“

Der vorhandene Gehweg entlang der Straße „Großbühl“ wird noch bis ins Baugebiet verlängert. Innerhalb des Baugebietes sind keine Gehwege vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind gemischte Verkehrsflächen.

Die Straßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem LKW an einem haltendem LKW.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser wird auf allen Bauplätzen in Retentionszisternen zurückgehalten und danach gedrosselt abgeführt.

Das Niederschlagswasser welches sich im Trennsystem innerhalb des Baugebietes entwässert, wird in Richtung Osten hinab zur „Hochdorfer Straße“ abgeleitet. In der „Hochdorfer Straße“ werden die Regenwasserkanäle dann weiter nach Süden bis zur Straße „Am Freibad“ geführt. Von dort läuft das Niederschlagswasser in Richtung Osten bis zur Rottum und wird dort nach einer Überquerung von zwei dort verlaufenden Schmutzwasserkanälen (AZV-Leitungen) in die Rottum abgeschlagen.

Das Schmutzwasser aus dem im Trennsystem entwässernden Teil des Baugebietes wird in die Mischwasserkanalisation in der „Hochdorfer Straße“ eingeleitet. Da die vorhandenen Mischwasserkanäle gemäß AKP hydraulisch überlastet sind, werden diese im Zuge der Verlegung der Regenwasserkanäle erneuert und durch größere Dimensionen ersetzt. Das Mischwasser wird wie bisher über einen Schacht an den AZV-Sammler DN 800 angeschlossen und fließt über das Regenüberlaufbecken (Staukanal) der Kläranlage Schönebürg zu.

Im Zuge der erforderlichen Neuverlegung der Kanäle (Regenwasser- und Mischwasserkanäle) in der „Hochdorfer Straße“ werden diese bis zum Gebäude „Hochdorfer Straße 34“ verlängert, so dass das Niederschlagswasser bis Gebäude „Hochdorfer Straße 34“ bei Bedarf an die neue Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Es ist geplant die Straßenfläche an den neuverlegten Regenwasserkanal anzuschließen, womit eine Entlastung des Mischwasserkanals und somit des Kläranlagenzuflusses erfolgt.

Die Gemeinde hat das Flst. 249/2 erworben, das dort vorhandene Gebäude abgebrochen und will auf dem Flurstück eine Bebauung mit drei Gebäuden ermöglichen. Durch die Weiterführung der neuen Regenwasserkanalisation nach Norden kann auch bei einer Neubebauung des Flurstückes diese an die neu verlegten Kanäle angeschlossen und im Trennsystem entwässert werden.

Durch die vorhandene Geländeformation wird bei Starkregenereignissen das wildabfließende Oberflächenwasser größtenteils nördlich und südlich am Baugebiet vorbei abgeleitet. Lediglich eine Teilfläche von ca. 0,4 ha Außengebiet fließt in Richtung Baugebiet. Da der hierbei anfallende natürliche Regenwasserabfluss nur ca. 6 l/s (15 l/s*ha) beträgt wird auf eine Sammlung und Ableitung über einen Kanal verzichtet. Durch die Errichtung eines Leitdammes in dem privaten westlichen Pflanzstreifen mit einer Höhe von 0,3m erfolgt die Ableitung von jeweils max. ca. 3 l/s in nördlicher und südlicher Richtung.

Mit der Neuverlegung der Kanäle in der „Hochdorfer Straße“ und in der Straße „Am Freibad“ werden auch Trinkwasserleitungen neu verlegt. Zusätzlich wird die Trinkwasserleitung nach Osten verlängert und mit dieser die Rottum unterquert. Auf der Ostseite der Rottum wird ein Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung, die vom Baugebiet „Gesundbrunnen“ her vorverlegt wurde, vorgenommen. Zusätzlich ist aus dem Baugebiet „Hochdorfer Krautgartenäcker“ heraus ein Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „Großbühl“ vorgesehen. Dadurch wird ein Ringschluss innerhalb des Trinkwassersystems ermöglicht.

Die Löschwasserversorgung im gesamten südwestlichen Teil von Schönebürg wird durch diese Maßnahmen erheblich verbessert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Im Bereich Freibad wird auf Antrag der Feuerwehr ein Überflurhydrant installiert.

Eine Gasversorgung ist in der Hochdorfer Straße vorhanden. Der Anschluss des Baugebiets und die Ausweitung des Gasnetzes im Sanierungsbereich sind vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gebrüder Miller GmbH&Co.KG, Elektrizitätsversorgung.

Im Zuge der Erschließung werden Vorarbeiten für eine spätere Breitbandversorgung des Gebiets durchgeführt.

6. Geologie

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde für das Baugebiet ein geotechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Bebauungsplan „Hochdorfer Krautgartenäcker“

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 02.03.2020

7. Bodenordnung

Die betroffenen Flurstücke 130, 249, 249/1 (Weg), 249/2, 250, 256, 257 und 257/1 (Großbühl) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	21.460 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet – ca.:	18.260 m ²	=	85 %
Private Grünflächen – ca.:	590 m ²	=	3 %
Verkehrsfläche – ca.:	2.420 m ²	=	11 %
Verkehrsgrün – ca.	20 m ²	=	0,2 %
Leitungsrecht außerhalb WA – ca.:	170 m ²	=	0,8 %

26	Bauplätze „Allgemeines Wohngebiet“				
	Durchschnittliche Bauplatzgröße ohne festgesetzte Grünfläche:		ca. 702 m ²		
26	Einzelhäuser	x 2,0 Wohneinheiten	= 52		Wohneinheiten
52	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 130		Geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Um den Bauherren Gestaltungsfreiraum zu geben wird eine Dachgestaltung nicht festgesetzt. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes um Metallabschwemmungen zu vermeiden werden Vorschriften über zulässige Metallabdeckungen festgelegt.

Aus baugestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zu den Einfriedungen getroffen.

Die Höhe von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum wird aus gestalterischer Absicht auf 1,50 m begrenzt. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes die Drahtzäune ausgeklammert wurden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden im Baugebiet gegenüber Nachbargrundstücken für die Drahtzäune dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für die sonstigen toten Einfriedungen festgelegt.

Stützmauern durch Aufschüttungen entlang den Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, unzulässig.

In Schönebürg besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren wird entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und des Wassergesetzes auf den Bauflächen eine Regenwasserrückhaltung über Rückhaltezysternen festgesetzt.