

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 65, 73), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwenningen den Bebauungsplan "Unter der Stelle II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 13.12.2018 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 29.11.2018.

§3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Unter der Stelle II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.11.2018. Dem Bebauungsplan "Unter der Stelle II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird werden die jeweilige Begründung vom 29.11.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Unter der Stelle II" der Gemeinde Schwenningen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Schwenningen, den 16.01.2019

R. Beck

(Roswitha Beck, Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Unter der Stelle II" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im westlichen Teil von Schwenningen ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Der Planbereich umfasst sowohl Bestand als auch brach liegende Flächen.
- 8.1.1.3 Erfordernis der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von zeitgemäßer Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Bestandes.
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil von Schwenningen und umfasst Bestand, brach liegende Flächen in Form von Baulücken und westlich an die Bestandsbebauung angrenzende Brachflächen.
- 8.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 98/2, 1947/12, 1947/15, 1947/16, 1950/1, 1950/2, 1950/4, 1950/5, 1950/6, 1950/7, 1952 Teilfläche), 1954 (Teilfläche), 1954/1, 1955 (Teilfläche), 1955/1 und 1968, Gemarkung Schwenningen.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Mittelgebirgsstrukturen der Schwäbischen Alb beziehungsweise des großen Heubergs geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich insgesamt neun Wohngebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes fallen nach Süden hin ab. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im und außerhalb des Geltungsbereiches sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen sowohl für die ortsansässige Bevölkerung als auch für Zugezogene. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Schwenningen soll auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristige eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes können sowohl vorhandene Baulücken geschlossen als auch Flächen in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich erschlossen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.

2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesentwicklungsachsen"
Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten-Bad Saulgau-Herbertingen-Mengen-Sigmaringen (-Albstadt)

3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.3.2/Karte Ausweisung der Gemeinde Schwenningen als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 8.2.3.3 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Schwenningen im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein. Die im Regionalplan darüber hinaus geforderte Sicherung der Drumlin-Landschaften wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben als auch der des LEPs.
- 8.2.3.4 Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Heuberg“, Zone III. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt. Ein Teil des Plangebietes ist bereits als Siedlungsfläche vorgesehen.

- 8.2.3.5 Die Gemeinde Schwenningen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Wohnbaufläche in Planung als auch Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 8.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standort-Wahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Schwenningen geprüft. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner Nähe zum Ortskern, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließung sowie da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur aufweist. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung (2,5 ha) ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.4.2 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigelegt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung nur bedingt eine Alternative zur Planung dar.
- 8.2.4.3 Die Systematik des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 8.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für alle bebauten und nicht bebauten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 98/2, 1947/12, 1947/15, 1947/16, 1950/1, 1950/2, 1950/5, 1950/4, 1950/5, 1950/6, 1950/7, 1952 und 1954/1. Alle übrigen Grundstücke werden im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB überplant. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- sämtliche oben genannten Grundstücke werden im Zuge einer Maßnahme der Innenentwicklung überplant.

- die zulässige Grundfläche der gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Innenentwicklung) überplanten Grundstücke liegt bei 8.025 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- die zulässige Grundfläche der nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB überplanten Grundstücke liegt bei 3.487 m² und folglich unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB beziehungsweise § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

8.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden vier unterschiedliche Alternativen erarbeitet.

8.2.5.2 Die Alternative 4 mit zwei Stichstraßen nach Osten mit Wendepunkten (und einer weiteren nach Westen) wurde vom Gemeinderat Schwenningen priorisiert, da diese ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Anzahl möglicher Wohnbaugrundstücke darstellt.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Für den Bereich "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist durchgehend ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die

damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen als fernmeldetechnische Mobilfunkanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

8.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,28 bzw. 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden und Osten anschließenden Bebauung.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Arten nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der

Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kapungsgrenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe der natürlichen Gelände ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

8.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 2) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

8.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen und/oder Carports ist auf

die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 8.2.6.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 8.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation.

- 8.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

- 8.2.6.9 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 196 ("Hauptstraße") und der Kreis-Straße K 8212 ("Hardtstraße") ein. Aufgrund des Abstandes der genannten Straßen zum Plangebiet und der geringen Verkehrsbelastung ist meinen keinen Konflikten aufgrund von Straßenverkehrslärm-Immissionen zu rechnen. Daher sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

Zudem wirken auf das Plangebiet die Geräusch- und Geruchs-Immissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen ein. Da es sich bei diesen lediglich um kleinere Betriebe handelt, ist mit keinen Konflikten aufgrund von Lärm-Immissionen zu rechnen. Bezüglich der Geruchs-Immissionen wurde seitens des Landratsamtes Sigmaringen eine Abstandsberechnung gemäß VDI 3894 durchgeführt. Hierbei zeigt sich für das Plangebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 7 %. Der Immissionsrichtwert der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit für ein allgemeines Wohngebiet wird hierbei unterschritten. Lediglich im Grenzbereich der Flurstücke Nr. 1950/1 und 100 ist aufgrund der Nähe zur östlich befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle mit höheren Geruchsemissionen zu rechnen. Daher wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 8.2.6.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7 Infrastruktur

- 8.2.7.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.7.4 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen von Schwenningen durch Überquerung der Hauptstraße zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus). Die Hauptstraße mit weiteren Infrastruktureinrichtungen (Banken, Einzelhandel) befindet sich circa 100 m Luftlinie vom zentralen Bereich des zu überplanenden Gebietes entfernt.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist im südlichen Bereich über die "Karlstraße" und die Straße "Zum Galgenberg" an die "Hauptstraße" (L 196) angeschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche im nördlichen Bereich über die "Karlstraße" an die "Hardtstraße (K 8212) stellt keine Durchgangsstraße dar. Sie dient lediglich der Anbindung der Anwohner nördlich des Plangebietes und ist dementsprechend in Ihrer Nutzung eingeschränkt. Bereits jetzt existiert dort ein Verkehrsschild "Anwohner frei". Dieses Schild bleibt weiterhin bestehen.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Busse des Verkehrsverbundes Neckar-Alb-Donau GmbH (naldo) gegeben. Vom Ortskern verkehren die beiden Linien 641/642/667/668 (Sigmaringen – Stetten a.k.M. – Schwenningen – Meßkirch) sowie 63 (Schwenningen – Heinstetten – Hartheim – Meßstetten – Albstadt). In Sigmaringen und Albstadt-Ebingen existiert eine Anbindung an den regionalen Schienenverkehr.
- 8.2.8.3 Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

8.2.9 Wasserwirtschaft

- 8.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil an eine Retentionszisterne angeschlossen (Dachflächen), zum anderen Teil kann es auf dem eigenen Grundstück versickert werden (Hofeinfahrten). In letzterem Fall ist auch ein Anschluss an das gemeindliche Mischwasser-System möglich. Dies gilt auch für den Notüberlauf der Retentionszisterne(n). Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungssystems innerhalb des Baugebietes geprüft. Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (wenig versickerungsfähig, teilweise aufgrund Hanglage) kann ein solches Konzept nur ausnahmsweise einen Eingang in die Planung finden (Vorlage einer Sickenmuldenbemessung inklusive Versickerungsversuch).
- 8.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.

8.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

8.2.10 Geologie

8.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

8.2.11 Gebäudetypen

8.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist bei den beiden nördlichen Bestandsgebäuden auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 63 sowie 63/1 vorgesehen. Durch eine geringe Grundflächenzahl von 0,28 soll hier die Versiegelung nicht zu groß werden. Hier sind Einzel- mit zwei sowie Doppelhäuser mit jeweils einer Wohnung sowie zwei Vollgeschossen zulässig.
- Typ 2 betrifft den überwiegenden Teil des Plangebietes und lässt bei einer Grundflächenzahl von 0,30 lediglich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen sowie zwei Vollgeschosse zu.
- Typ 3 ist im südlichen, südwestlichen sowie westlichen Bereich bei den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1947/16, 1950/4, 1954 (Teilfläche), 1955 (Teilfläche), 1955/1 sowie 1968 vorgesehen. Auch hier ist eine Grundflächenzahl von 0,30 möglich, allerdings können wiederum Einzel- mit zwei sowie Doppelhäuser mit jeweils einer Wohnung sowie zwei Vollgeschossen realisiert werden.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB sowie gem. § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt.

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Schwenningen. Es befindet sich südlich der "Hardtstraße" (K 8212) sowie westlich und östlich der "Karlstraße". Es umfasst sowohl Bestandsbebauung als auch noch unbebaute Grünlandflächen. Umgrenzt wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und von der Bebauung des Hauptortes "Schwenningen" im Norden, Osten und Süden.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um teils bereits überbaute Gebiete im Westen und Osten des Plangebietes. Im Mittleren Teil des Plangebietes befindet sich ein älterer Streuobstbestand. Dieser kann Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Fledermäuse und Vögel) aufweisen. Weiterhin liegt nördlich des Streuobstbestandes eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche welche dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiese) zugewiesen wurde (vgl. Artenschutzgutachten des Büros Sieber vom 20.07.2018). Im Süden der Streuobstwiese befindet sich weiteres Grünland. Im westlichen Planungsgebiet befinden Flächen der kartierten FFH-Mähwiese (Nr. 6510800046035396).

- 9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der Geltungsbereich liegt zur Gänze im Naturpark "Obere Donau" (Nr. 4). Rund um die Gemeinde Schwenningen liegen die Teilflächen des FFH-Gebietes "Wiesen bei Schwenningen" (Nr. 7819-342), die räumlich nächste Teilfläche befindet sich etwa 180 m westliche des Geltungsbereiches. Das SPA-Gebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" (Nr. 7820-441) umgibt die Gemeinde ebenfalls zu allen Seiten wobei die räumlich nächstgelegene Teilfläche etwa 1,7 km südwestlich des Geltungsbereiches liegt. Westlich des Gebietes liegen mehrere kartierte Offenland- sowie Waldbiotope in einer Entfernung von mindestens 160 m, es handelt sich dabei unter anderem um die folgenden Biotope (Auswahl der räumlich nächsten): "Magerrasen, Hecken, Felsen am Galgenberg" (Nr. 1-7819-437-3988), "Biotopkomplex mit Magerrasen südl. am Hartheimer Weg" (Nr. 1-7819-437-3968), "Steinriegel im Gewann Galgenberg" (Nr. 1-7720-437-6647), "Hecken u. Magerrasen W Schwenningen (1)" (Nr. 2-7819-437-3357), "Steinriegel W Schwenningen" (Nr. 2-7819-437-3359), "Felsband am Galgenberg W Schwenningen" (Nr. 2-7819-437-2752) und "Sukzessionsflächen am Galgenberg W Schwenning" (Nr. 2-7819-437-2751). Im westlichen Plangebiet (Flurstück Nr. 1955) liegt eine kartierte FFH-Mähwiese (Nr. 6510800046035396, magere Flachland-Mähwiese) vor.
- 9.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Zementmergel-Formation aus dem Jura. Die Böden bestehen meist aus Pararendzina aus tonreicher Fließerde über Mergelstein und zu einem kleinen Teil im südlichen Plangebiet aus mittel-bis mäßig tiefem kalkhaltigem Kolluvium über Mergelmaterial. Die Böden sind durch bestehende Bebauung bereits teilweise versiegelt. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt. Diese können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Altablagerungen sind nicht bekannt. Vorbelastungen für den Boden bestehen in Form der bestehenden Überbauung in Teilen des Plangebietes.
- 9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Da im nördlichen Anschluss das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Das Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Das Plangebiet liegt zur Gänze in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets "Heuberg" (Nr. 417.229). Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche sowie um bestehende Bebauung. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die Obstbäume tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Da die umliegende Bebauung eher

kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

- 9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu naturräumlichen Einheit der Hohen Schwabenalb. Beim Plangebiet handelt es sich um teils bereits bebaute Bereiche sowie Grünlandflächen mit einem Streuobstbestand in westlicher Ortsrandlage der Gemeinde Schwenningen. Die Fläche weist ein Gefälle Richtung Süden auf und ist auf Grund der verschiedenen Nutzungen vergleichsweise abwechslungs- und strukturreich. Östlich, südlich und nördlich befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen sowie von der freien Landschaft im Westen her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands und der Streuobstwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Für den Verlust des nachgewiesenen FFH-Lebensraumtyps 6510 im Norden sowie der kartierten FFH-Mähwiese im Westen erfolgt ein Ersatz außerhalb des Plangebietes (Fl.-Nr. 2340/3, Teilfläche, Gemarkung Schwenningen). Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und bereits von drei Seiten von Bebauung umschlossen ist bzw. von bestehender Bebauung umfasst wird, ist nicht mit der Zerschneidung von weiteren Lebensräumen zu rechnen.
- 9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotop von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt zur Gänze im Naturpark "Obere Donau" (Nr. 4). Da sich das Plangebiet im direkten Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich befindet, ist nicht mit Auswirkungen auf diesen zu rechnen. Die im Westen liegende kartierte FFH-Mähwiese (Nr. 6510800046035396) wird teilweise überplant und entsprechend an anderer Stelle ersetzt (s.o.). Dabei ist zu beachten, dass ein Teilbereich der Überlappung faktisch nicht dem Lebensraumtyp zuzuordnen ist, da dieser als Gartenfläche genutzt und entsprechend gemäht wird. Von Beeinträchtigung für das FFH-Gebiet durch die geplante Wohnbebauung ist nicht auszugehen zumal die geplante Bebauung in Siedlungsbestand integriert wird.
- 9.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. In den Bereichen des Plangebietes welche bereits bebaut sind ist keine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen zu erwarten. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird

das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da nur Teilbereiche neu bebaut werden.

- 9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf den bisher noch unversiegelten Flächen wird durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze der Streuobstwiese entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Weiterhin wird durch die Bebauung der Wiesenfläche die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. In den bereits versiegelten Flächen ist mit keiner Veränderung zu rechnen.
- 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich mit leichter Hangneigung, welche nach Süden abfällt, statt. Sie liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den westlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Daher erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfelds eine geringfügige Beeinträchtigung. Die direkten Anwohner erfahren durch die Bebauung der Streuobstwiese und der Grünflächen eine geringe Beeinträchtigung des Umfeldes. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird die naturräumliche Einheit der Hohen Schwabenalb nicht beeinträchtigt.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- 9.2.3.1 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 9.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 9.2.3.3 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.2.3.4 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.5 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 9.2.3.7 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.8 Die Höhen von Werbeanlagen darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die dort festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximale Höhe der Werbeanlage 8 m über dem natürlichen Gelände, so dass eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert wird.
- 9.2.3.9 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

10.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

10.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

10.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Dies trifft nicht auf die bereits bebauten Grundstücke zu.

11.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,45 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA gem. § 13a BauGB	1,53	62,4%
Baufläche als WA gem. § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB	0,56	22,9%

Öffentliche Verkehrsflächen mit und ohne besondere Zweckbestimmung sowie Begleitflächen gem. § 13a BauGB	0,29	11,8%
Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 13a BauGB in Kombination mit § 13b BauGB	0,07	2,9

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 17,2%

11.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 30

11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 14,35

11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 75

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Frischwasserleitungen

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Region Heuberg-Bodensee

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Sigmaringen

11.2.2.6 Eine detaillierte Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer) wird nach der Komplettierung des Bebauungsplanes geliefert.

11.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

11.2.3 Anhang

11.2.3.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 29.11.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.12.2018 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schwenningen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.11.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.12.2018 enthalten):

- Ergänzung der Ersatzfläche für die FFH-Flachlandmähwiese
- zusätzlicher Hinweis zum Bodenschutz
- Änderung und Ergänzung der Begründung zur Verkehrsanbindung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Anpassung der Baugrenze auf der Fl.-Nr. 1950/4
- Anpassung der Baugrenze auf der Fl.-Nr. 1950/5

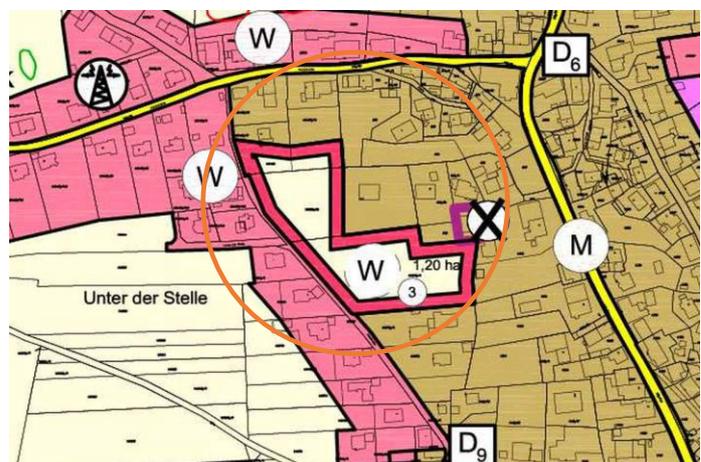
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinn



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte, keine schutzbedürftigen Bereiche betroffen



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Baufläche (M) im Nordosten und Wohnbaufläche (W) (in Planung) im restlichen Planbereich



Blick von Norden aus in
das Plangebiet hinein



Die Karlstraße von Süden
aus gesehen, östlich und
westlich das Plangebiet



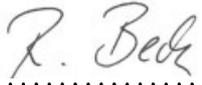
Bestandsbebauung im
Plangebiet von Osten aus
gesehen



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.11.2017. Der Beschluss wurde am 24.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Am 24.07.2018 erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss. Dieser wurde am 24.08.2018 bekannt gemacht.

Schwenningen, den ~~16.01.2019~~



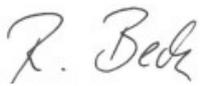
 (Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB und § 13 b BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 15.12.2017 bzw. 07.09.2018 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 24.11.2017 bzw. am 24.07.2018).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.09.2018 bis 12.10.2018 (Billigungsbeschluss vom 24.07.2018; Entwurfsfassung vom 24.07.2018; Bekanntmachung am 31.08.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Schwenningen, den ~~16.01.2019~~



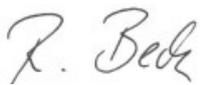
 (Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung am 26.03.2018 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 07.09.2018 (Entwurfsfassung vom 24.07.2018; Billigungsbeschluss vom 24.07.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schwenningen, den ~~16.01.2019~~

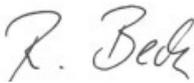


 (Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2018 über die Entwurfsfassung vom 29.11.2018.

Schwenningen, den 16.01.2019


.....
(Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Unter der Stelle II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 29.11.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

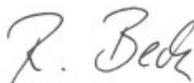
Schwenningen, den 16.01.2019


.....
(Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Unter der Stelle II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwenningen, den 18.01.2019


.....
(Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwenningen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Unter der Stelle II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwenningen, den 18.01.2019


.....
(Roswitha Beck, Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 24.07.2018

Plan geändert am: 29.11.2018

Planer:

i.A. Sieber
.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.A. M. Weber)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.