

Gemeinde Schwendi
Ortsteil Schwendi
Kreis Biberach

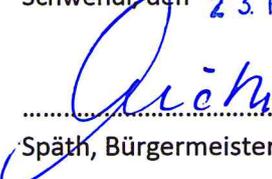
Bebauungsplan „Hermann-Knapp-Weg“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

A. Begründung zum Bebauungsplan

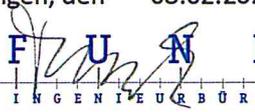
*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Schwendi, den 23. FEB. 2021


.....
Späth, Bürgermeister



Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 08.02.2021


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.....	3
3.	Umweltbelange.....	5
4.	Verkehrliche Erschließung	6
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung	7
6.	Geologie	7
7.	Bodenordnung	8
8.	Städtebauliche Daten	8
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	9

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Hermann-Knapp-Weg“ in Schwendi“ vom 22.04.2020,
Tanja Irg - umweltkonzept

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwendi benötigt in Schwendi dringend die Bereitstellung von Wohnbauflächen. In Schwendi stehen fast keine gemeindlichen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Es gibt bereits eine längere Warteliste von Bauwilligen.

Im Jahre 2019 konnte die Gemeinde im Planbereich durch Grunderwerb und Flächentausch eine Schließung der vorhandenen Baulücke am östlichen Ortsrand von Schwendi vorbereiten. Die Baulücke erstreckt sich zwischen den vorhandenen Gebäuden im Bereich der Ergänzungssatzung „Lerchenweg“ und des Bebauungsplanes „Ziegelweg“ im Süden und den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Bebauungsplanes „Höhenweg / Pfaffenkreuz I“ im Norden. Der Gemeinderat hat deshalb am 22.06.2020 beschlossen den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hermann-Knapp-Weg“ mit ca. 1,5 ha aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 4.990 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13a zulässigen Grenzwertes von 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch den Bebauungsplan können 16 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen werden. Davon ist auf dem größten Bauplatz auch ein Reihenhaus zulässig.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Planfläche ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am östlichen Rand von Schwendi zwischen der Einzel- und Doppelhausbebauung der Ergänzungssatzung „Lerchenweg“ und des Bebauungsplanes „Ziegelweg“ im Süden und des Bebauungsplanes „Höhenweg / Pfaffenkreuz I“ im Norden. Im Westen schließt sich die Einzelhausbebauung entlang dem Höhenweg an. Im Osten begrenzt der Feldweg 497/1 den Planbereich.

Die Planfläche wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie ist nahe zu eben.

Die Planfläche entwickelt sich aus einem 2018 erstellten Rahmenplan „Östlicher Ortsrand“ der die weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich von Schwendi abbildet. Der jetzige

Bebauungsplan überplant den Innenbereich zwischen der den Planbereich im Süden, Westen und Norden umgebenden Bebauung. Die Erschließung des Plangebietes ergibt sich aus den beiden vorbereiteten Anschlüssen des Hermann-Knapp-Weges im Norden und im Süden. Die nördliche vorhandene Baugrundstücksreihe ist in Privatbesitz und wird in die Planung mit integriert.

Die geplanten Erschließungsstraßen werden, mit Ausnahme des nordöstlichen Hermann-Knapp-Weges, ohne Gehweg als gemischt genutzte Straße ausgewiesen.

Die Größen der geplanten 10 gemeindlichen Bauplätze liegen zwischen ca. 620 m² und ca. 840 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße liegt bei ca. 720 m². Dies entspricht dem Bedarf in Schwendi und entwickelt sich aus dem Zuschnitt der Planfläche. Die Größen der sechs vorhandenen privaten und bereits vermessenen Bauplätze liegen zwischen ca. 720 m² und ca. 1390 m².

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden, bis auf die sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, alle ausgeschlossen.

Es wird eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 8,25 m 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. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich jeweils an der direkt vor dem Gebäude liegenden Straßenhöhe. Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

Allgemein werden in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Für den großen Bauplatz Herrmann-Knapp-Weg Nr. 18 wurde auf Wunsch des Eigentümers neben Einzel- und Doppelhäuser auch Reihenhäuser 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 Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig.

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

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. Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-

Wärmepumpen sind deshalb Lärmimmissionen zu beachten und Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Im Osten des Planbereiches ist ein öffentlicher Spielplatz geplant. Durch die im Spielplatz geplanten Bäume erfolgt eine Eingrünung des Baugebietes nach Osten.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet keine Umweltprüfung statt.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt auf der größten Teilfläche des Bebauungsplanes als Bodentyp ein Pseudogley aus lösslehmreicher Fließerde vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit mittlerer Fruchtbarkeit, mit gering bis mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 2,17 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Dieser Eingriff kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg - umweltkonzept“ wurden am 21.01.2020 und am 09.04.2020 artenschutzrechtliche Relevanzbegehungen durchgeführt. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt. Im Plangebiet wurden keine Brutvögel nachgewiesen. Eine prinzipielle Nutzung zur Futtersuche durch Vogelarten des Siedlungsgebietes ist für das Plangebiet anzunehmen. Hierbei handelt es sich jedoch um allgemein häufige Arten, so dass erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten sind. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatausstattung und bereits bestehenden Kulissen können erhebliche Störungen auch im Wirkraum des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände für gemeinschaftlich geschützte Arten und für streng geschützte Arten ausgelöst.

Durch das Vorhaben geht deshalb nur Lebensraum mit geringer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut ist als gering zu bewerten.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist wegen der vorhandenen Bebauung im Süden, im Westen und im Norden nicht gegeben.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Im Rahmen der Abwägung wurde durch Beschluss des Gemeinderates im Textteil ergänzend auf das Verbot von Schottergärten nach § 9 (1) Landesbauordnung in Verb. mit § 21a Landesnaturschutzgesetz hingewiesen. Ebenso wurden noch Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Textteil mit aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotope. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Biotopverbundfläche sind im Planbereich und in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Immissionen sind in der unmittelbaren Umgebung keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über den Hermann-Knapp-Weg verkehrlich an die vorhandenen südlichen und nördlichen Baugebiete angeschlossen. Die Erschließungsstraßen werden im Osten planerisch bis zum Feldweg 497/1 geführt. Eine Zufahrt zum Feldweg wird aber durch eine Absperrung verwehrt. Der Feldweg 497/1 ist nicht Teil der Baugebieterschließung.

Die Straßen erhalten eine Breite 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-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im Norden an die im Herrmann-Knapp-Weg bereits vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Das Regenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken im Baugebiet „Höhenweg / Pfaffenkreuz I“ eingeleitet. Die Planfläche wurde bei der Dimensionierung des Beckens mit berücksichtigt. Die Ableitung in den Huttenbach einschließlich der vorgeschalteten Rückhaltung im Retentions- und Rückhaltebecken wurde 2009 wasserrechtlich genehmigt.

Zur Ableitung von Sickerwasser wird eine gesonderte Sickerwasserleitung im Baugebiet mitgeführt und an die Sickerwasserleitung im Baugebiet „Höhenweg / Pfaffenkreuz I“ angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Netz (DN 150) im südlichen und nördlichen Hermann-Knapp-Weg. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Eine Gasversorgung des Baugebietes durch die Erdgas Südwest wird angestrebt.

Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Netze BW.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes durch die Telekom wird angestrebt.

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

6. Geologie

Im Plangebiet steht nach der geologischen Karte Lösslehm an. Es handelt sich dabei um teils feinsandige oder teils tonige Schluffe.

Es wird den Bauherren empfohlen zur Bauwerksgründung grundsätzlich eine bauwerksbezogenen Baugrunderkundung durchführen zu lassen.

7. Bodenordnung

Das betroffene Flst. 354/1 die betroffene Teilflächen der Flst. 351 und 375/73 Hermann-Knapp-Weg, Gemarkung Schwendi, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schwendi.

Die betroffenen Flst. 355, 355/3, 355/4, 355/5, 355/6 und 355/7, Gemarkung Schwendi, befinden sich in Privateigentum.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	14.710 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet: 10 gemeindliche Bauplätze ca.:	7.210 m ²	=	49 %
Allgemeines Wohngebiet: 6 private Bauplätze ca.:	5.250 m ²	=	36 %
Öffentliche Verkehrsflächen ca.:	1.610 m ²	=	11 %
Spielplatz ca.:	640 m ²	=	4 %

	Durchschnittliche Bauplatzgröße der gemeindlichen Bauplätze		ca. 720 m ²	
16	Einzelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	= 24	Wohneinheiten
24	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 60	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 und um Metallabschwemmungen zu vermeiden werden Vorschriften über zulässige Metallabdeckungen festgelegt.

Aus baugestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Die Höhe von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum wird aus gestalterischer Absicht auf 1,50 m begrenzt. Bei Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldraht und Elektrozäune ausgeschlossen.

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.

In Schwendi 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.

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Tanja Irg – umweltkonzept
Schützenstraße 17– 88477 Schwendi /Kleinschafhausen

Gemeinde Schwendi
Biberacher Straße 1
88477 Schwendi

Diplom Biologin Tanja Irg
Telefon: 07353-75046-13
Mobil: 0176-24114165
E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de
Internet: www.irg-umweltkonzept.de
Steuernummer:54194/62605

Datum: 22.04.2020

Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Hermann-Knapp-Weg“ in Schwendi

Durch die Neuausweisung des Wohnbaugebietes „Hermann-Knapp-Weg“ soll der Nachfrage entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Der Geltungsbereich grenzt nach Norden, Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Es kommt insgesamt zu keiner weiteren Verlagerung der Bebauungslinie nach Osten, die Überplanung der Fläche rundet vielmehr die Bebauung nach Osten sinnvoll ab.

Der Planbereich wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt.



Abbildung 1: Geltungsbereich gelb, (Quelle Luftbild LUBW)

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

Methodik:

Im Plangebiet wurden am 21.01.2020 und am 09.04.2020 Relevanzbegehungen hinsichtlich der potentiellen und tatsächlichen Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten vorgenommen.

Ergebnisse:

Innerhalb des Plangebiets, sowie im Wirkraum des Geltungsbereichs befinden sich keine nach § 32 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Brutvögel im Plangebiet

Auf Grund der Habitatausstattung - die Überplanung betrifft intensiv bewirtschaftete Ackerfläche - ist der Planbereich für bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche nur wenig geeignet. Üblicherweise brütet die Feldlerche auf größeren, weitläufigen Ackerfluren.

Durch die angrenzende Bebauung bestehen bereits Strukturen, die kulissenmeidende Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche) von einer Nutzung des Plangebiets abhalten.

Vogelarten / Brutvögel im Umfeld - Wirkraum

Durch die angrenzende Bebauung bestehen bereits Strukturen, die kulissenmeidende Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche) von einer Nutzung der direkt angrenzenden Feldflur abhalten.

Der Kulisseneffekt ist für Straßen und Siedlungen mit 100 m angesetzt (Trautner & Jooss 2008). Ebenfalls meidet die Feldlerche die Anwesenheit hochragender Einzelstrukturen. Als solche sind Bäume, Sträucher oder technische Strukturen wie Gebäude zu nennen (JEROMIN 2002).

Der bereits bestehende Kulisseneffekt aus allen vorhandenen Strukturen schließt die Wohnbebauung „Hermann Knapp Weg“ ein.

Durch das Vorhaben werden keine weiteren kulissenverschiebenden Effekte für Bodenbrüter auftreten.

Auswirkungen des Vorhabens auf andere Gruppen:

Für Fledermäuse wurden keine relevanten Strukturen vorgefunden. Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) können infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Tanja Irg - umweltkonzept

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten



Abbildung 2: Geltungsbereich aus Westen, 21.01.2020



Abbildung 3: Blick aus Osten 21.01.2020



Abbildung 4: Blick von Süden nach Norden 21.01.2020

- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Ökologische Baubegleitung
- Fledermausgutachten

FAZIT:

Im Plangebiet wurden keine Brutvögel nachgewiesen. Eine prinzipielle Nutzung zur Futtersuche durch Vogelarten des Siedlungsbereichs ist für das Plangebiet anzunehmen. Hierbei handelt es sich jedoch um allgemein häufige Arten, so dass erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandene Habitatausstattung und bereits bestehende Kulissen können erheblichen Störungen auch im Wirkraum des Vorhabengebiets ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.