

Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“ in Hörenhausen

Sachstand:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwendi hat am 17. Mai 2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Grüner Weg Nord" in Hörenhausen in der Fassung vom 23.04.2021 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss). Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.05.2021 lag der Bebauungsplan vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

Am 18.07.2023 erklärte das Bundesverwaltungsgericht § 13b BauGB für unwirksam, da erhebliche Umwelteinwirkungen bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht ausgeschlossen werden können und die Regelung dadurch gegen EU-Recht verstößt. Aufgrund dessen hat der Gesetzgeber Ende 2023 mit § 215a BauGB eine Übergangsregelung eingeführt, die es ermöglicht, laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB fortzuführen und rechtskräftige Bebauungspläne nach § 13b BauGB zu heilen.

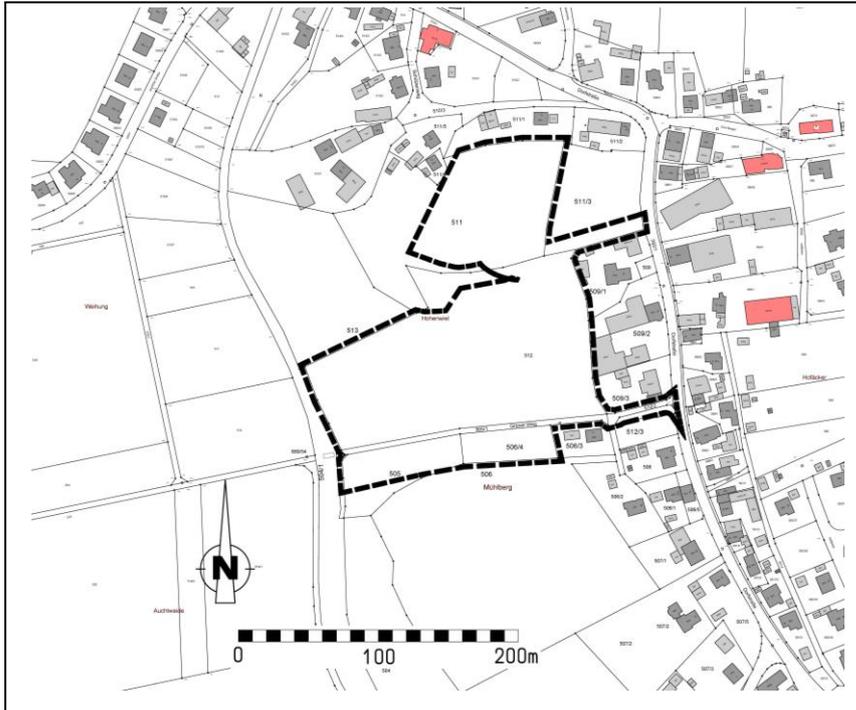
Gem. § 215a BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, welche förmlich korrekt eingeleitet wurden, in Anlehnung an § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Der Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“ wird daher gem. § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB fortgeführt.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,02 ha mit den Flurstück Nr. 512 und 506/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 511, 512, 505, 511/3 sowie Teilflächen der Wegeflächen Grüner Weg Flurstücke Nr. 505/1 und 512/2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 511/1,
Im Osten	durch die Dorfstraße, Flurstück Nr. 392/1 und durch die Flurstücke Nr. 509/1-3 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 511/3,
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 512/1, 506/3, 506 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 512/2 und 505,
Im Westen	durch den Bachlauf der Weihung und durch das Flurstück Nr. 513 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 511, 512, 513 und 505/1.



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2024 vom Ing.-Büro PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen – Stadtplaner Dipl.-Ing. Rainer Waßmann.

Ziele und Zwecke der Planung:

In Schwendi, sowie auch im Teilort Hörenhausen, ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südwestlichen Bereich ein Wohnbaugebiet entwickelt werden. Das geplante Baugebiet „Grüner Weg Nord“ schließt westlich an bereits vorhandene Siedlungsbereiche an. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

Erneute öffentliche Auslegung:

Auf Grund der geänderten Gesetzgebung hat der Gemeinderat am 23.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Grüner Weg Nord“ in Hörenhausen und die örtlichen Bauvorschriften erneut gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Folgende Unterlagen werden ausgelegt:

- Lageplan, Fassung vom 27.06.2024
- Planwerk mit der Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan inkl. deren Begründungen, Fassung vom 27.06.2024
- Anlage Beispiele zu den Festsetzungen der Nutzungsschablone, Fassung 27.06.2024
- Anlage Pflanzliste, Fassung vom 27.06.2024
- Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Fassung vom 27.06.2024
- Umweltbericht, Fassung vom 27.06.2024
- Artenschutzgutachten vom 31.09.20219
- Fachbeitrag spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 27.06.2024
- Geotechnischer Bericht (2019)
- Geotechnischer Kurzbericht (2021)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die ausgelegten Unterlagen können **von Montag, 12.08.2024 bis einschließlich Freitag, 13.09.2024** auf der Homepage der Gemeinde Schwendi (www.schwendi.de) unter Gemeinde / Aktuelles / Bekanntmachungen eingesehen werden. Zusätzlich werden die genannten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung Schwendi, Biberacher Straße 1, 88477 Schwendi während der üblichen Öffnungszeiten im 1. OG des Rathausneubaus öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Stellungnahmen können der Gemeinde elektronisch (info@schwendi.de) oder schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Schwendi abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB).

Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingewilligt. Über die Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat beraten und entschieden.

Umweltbezogene Informationen:

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr/Sommer 2020 Kartierungen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und der Haselmaus durchgeführt. Da durch die Zufahrt zum nördlichen Teil der geplanten Wohnbebauung Beeinträchtigungen für die Zauneidechse verursacht werden, müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen konfliktvermeidende sowie CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Als CEF-Maßnahmen ist die Aufwertung des geschützten Biotops vorgesehen. Hier werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde einige Fichten entfernt und am Südrand des Gehölzsaumes werden drei Steinhäufen und Totholzelemente als Versteck- und Sonnplätze angelegt. Die Vernetzung des Lebensraumes auf der Böschung bleibt aufgrund der Ausweisung als interne Ausgleichsfläche im Norden der Vorhabenfläche und der Festlegung des Pflanzgebots im Westen bestehen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Baugrunderkundung und Standsicherheitsuntersuchung

Wie die Standsicherheitsberechnungen für den Endzustand aufgezeigt haben, kann bei den zugrunde gelegten Eingangsparametern und Annahmen die Wohnbebauung mit einem Abstand von mindestens 8,0 m bis zur Hangkante angeordnet werden. Dabei ist ein 3,50 m bis 5,0 m breiter lastfreier Streifen an der Hangkante einzuhalten. Zwischen dem lastfreien Streifen und der Wohnbebauung kann eine Grünfläche bzw. Gartenfläche vorgesehen werden. Somit kann bei den zugrunde gelegten Eingangsparametern und Annahmen dem Hanggelände eine ausreichende Gesamtstandsicherheit infolge der Zusatzbelastung attestiert werden, sofern die beschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Von einer Versickerung auf den Grundstücken entlang der Hangkante ist aufgrund von Sedimentumlagerungen und Auswaschungen an der Bestandsböschung aus geotechnischer Sicht zwingend abzusehen und ganzheitlich über ein Trennsystem fachgerecht abzuleiten, wie bereits in der Erschließungsplanung vorgesehen. Die erkundeten Feinsande der Molasse reagieren erfahrungsgemäß empfindlich auf dynamische Einwirkungen sowie intensive Erschütterungen. Eine negative Auswirkung auf das Hanggelände ist nach den vorliegenden Kenntnissen mit einem Abstand von rd. 8,0 m jedoch nicht zu erwarten. Dennoch wird empfohlen, Erschütterungen auf den Grundstücken entlang der Hangkante so gering wie möglich zu halten (z.B. statische Verdichtung). Es wird empfohlen, vor Beginn der Bautätigkeiten eine Beweissicherung durchzuführen, wobei diese ggf. nach Abschluss der Bautätigkeiten zu ergänzen ist. Zur weiteren Beobachtung können auch die Verformungsmessungen in der Inklinometermessstelle fortgesetzt als auch geodätische Messungen des Hanggeländes durchgeführt und dokumentiert werden.

Umweltbericht

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird momentan großteils als vielschürige, intensiv genutzte Fettwiese genutzt. Des Weiteren sind innerhalb der Vorhabenfläche kleinflächig Gehölze vorhanden, wovon 45 m² als geschütztes Biotop ausgewiesen sind, sowie nitrophytische Saumvegetation. Der Hauptteil des geschützten Biotops befindet sich außerhalb der geplanten Bebauung. Die Erschließung erfolgt von der Dorfstraße her. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 254.396 Ökopunkte. Als interne Ausgleichsmaßnahmen sind die Extensivierung des vielschürigen, intensiv genutzten Grünlands entlang der Weihung mit ergänzender gewässerbegleitender Gehölzpflanzung (M1) sowie die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese (M2) vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen.

Schwendi, den 26.07.2024

gez. Wolfgang Späth
Bürgermeister