

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 27.06.2024



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

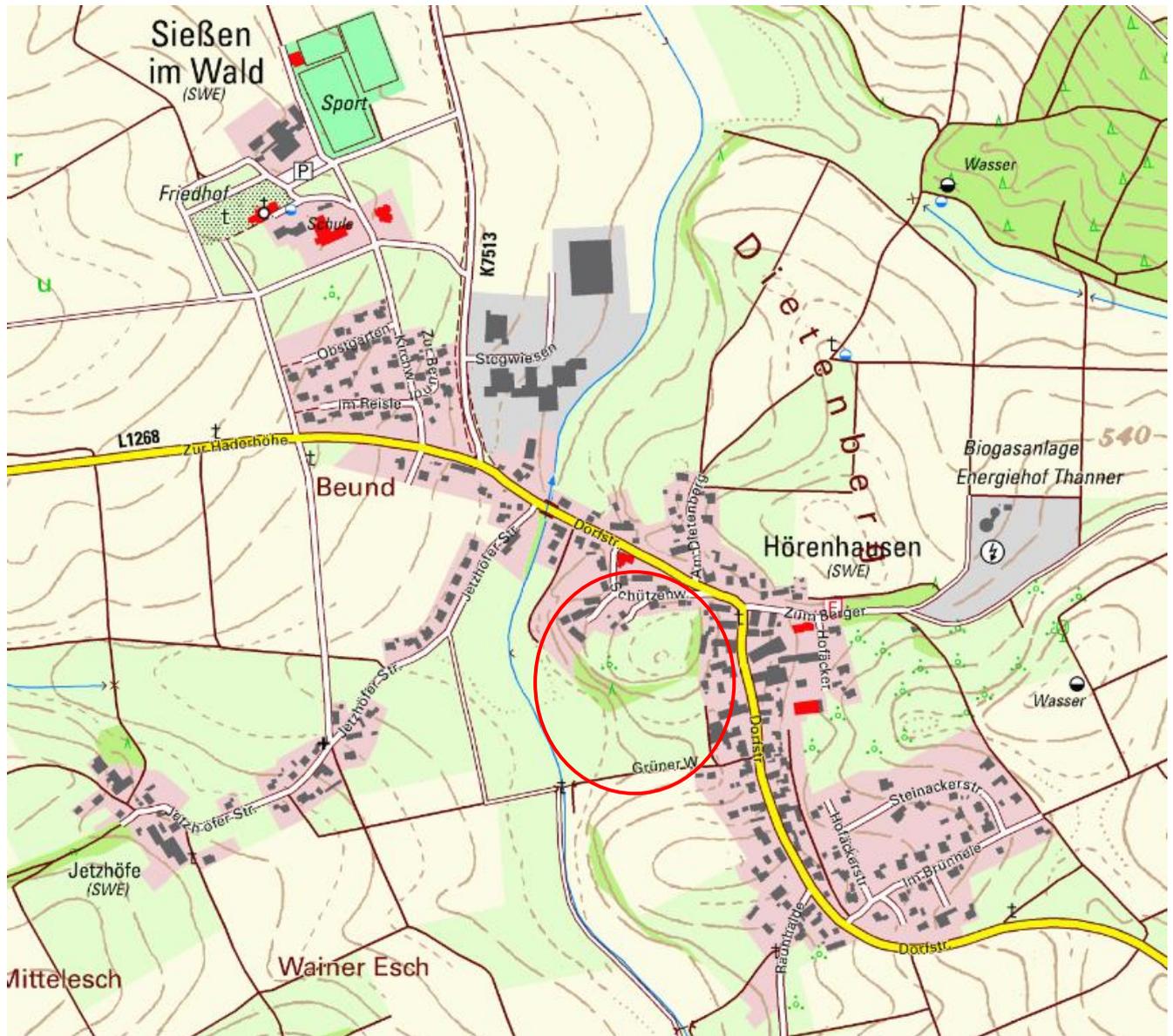
Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

Fassung vom: 27.06.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwendi in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 27.06.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 27.06.2024
- Textteil in der Fassung vom 27.06.2024

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.	§ 4 (2)	BauNVO
	Die Zulässigkeit der Nutzungen gem. Nr. 3. ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.		
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können im WA folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 0,6	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO



- 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone ① gekennzeichneten Gebieten ist die untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig.

Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis OK Attika.

(Siehe hierzu Anlage: Beispiele 1+2 zu den Nutzungsschablonen. Verbindlich sind die Festsetzungen im Planteil bezogen auf die konkreten Grundstücksverhältnisse).



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter bergseitig über vorhandenem Gelände entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone ① gekennzeichneten Gebieten ist die Untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes bergseitig.

Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, beim Flachdach OK Attika.

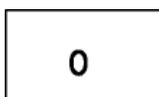
(Siehe hierzu Anlage: Beispiele 1+2 zu den Nutzungsschablonen. Verbindlich sind die Festsetzungen im Planteil bezogen auf die konkreten Grundstücksverhältnisse).

- 1.2.5.1 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entsprechend Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

In den im zeichnerischen Teil mit Nutzungsschablone ② gekennzeichneten Gebieten liegt die untere Bezugshöhe (BzH) zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe entlang des geplanten Gebäudes.

Obere Bezugshöhe (BzH) ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, beim Flachdach OK Attika.

- 1.3 **Bauweise** § 9 (1) 2 **BauGB**



- 1.3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

- 1.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude** § 9 (1) 6 **BauGB**

Es sind max. 3 WE pro Einzelhaus und max. 4 WE pro Doppelhaus (pro Doppelhaushälfte = 2 WE) zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO -
Einschränkungen siehe Ziffer 1.8.

1.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

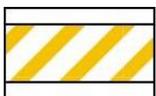
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen ist unverbindlich.

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie



1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

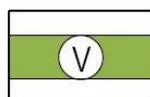
§ 9 (1) 11 BauGB



1.6.2.1 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



1.6.2.2 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung



1.6.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig. Verkehrsgrünflächen dürfen nicht überfahren werden.

1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 0,5 m Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche und der rechtwinklige Abstand zwischen der Vorderseite von Carports (Zufahrtseite) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss jeweils mind. 5,5 m betragen.

1.8 Flächen für Nebenanlagen

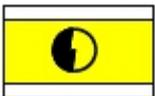
§ 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen als Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche muss jedoch mindestens 2,50 m betragen.



1.9 Fläche für Versorgungsanlagen

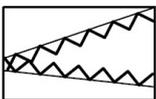
§ 9 (1) 12 BauGB

hier: Umspannstationen

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.12 Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

- Rückhaltung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisternen
- Gesamtvolumen je Zisterne 10 m³ (5 m³ Brauchwasserspeicher, 5 m³ Retentionsvolumen)
- Drosselabfluss je Zisterne 0,4 l/s in die geplante Regenwasserleitung
- Ein- und Ableiten des Straßenwassers in die geplante Regenwasserleitung / Direkteinleitung des Regenwassers in die Weihung

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich.

1.13 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



1.13.1 Öffentliche Grünfläche

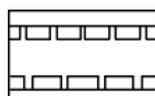
Zweckbestimmung:

- Bereich für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Fläche für Biotop
- Abstandsgrünfläche zum Biotop
- Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz



1.13.2 private Grünfläche

Zweckbestimmung: - Ortsrandeingrünung



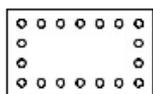
1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR1 - Leitungsrecht Drainagesammler DN500 zugunsten des Flurstückes Nr. 509/1

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

1.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB

1.15.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

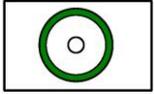


1.15.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzenlisten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Hinweis: zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Abstand von mind, 0,50 m einzuhalten.



1.15.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzenlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Pfg1

1.15.1.2.1 Pflanzgebot 1 – Lockere Strauchpflanzung mit umgebender Blumenwiese

§ 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan mit Pfg1 gekennzeichneten Flächen ist in den gekennzeichneten Flächen eine lockere Strauchpflanzung mit umgebender Blumenwiese vorgesehen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 3 verschiedene Arten zu wählen. Es sind alle 3 m eine Strauchgruppe je 3 – 5 Pflanzen zu setzen. Um die Sicherung des Pflanzgebots zu gewahren, wird das Pflanzgebot grundbuchrechtlich abgesichert.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Zur Auswahl der Baumarten, Vorgaben zur Auswahl des Saatguts, Pflanz- und Pflegehinweisen siehe Pflanzliste.

Pfg2

1.15.1.2.2 Pflanzgebot 2 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung Wohngebiet

§ 9 (1) 25a BauGB

Bis 750 m² ist pro Grundstück ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste). Bei größeren Grundstücken sind zwei Bäume zu pflanzen. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pfg3

1.15.1.2.3 Pflanzgebot 3 (ohne Darstellung im Plan) – Begrünung bei Flachdächern

§ 9 (1) 25a BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben – ausgenommen Bestandsgebäude. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 8a Klimaschutzgesetz

Baden-Württemberg Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

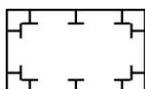
Es wird mit einer Aufbauschicht der Dachbegrünung von > 10 cm gerechnet.

- 1.15.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

- 1.15.3 Pflanzenlisten siehe Anlage § 9 (1) 25a BauGB

- 1.15.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB
Kompensationsmaßnahmen **innerhalb** des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB



- 1.13.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Maßnahme M1 - Extensive Fettwiese mit ergänzender gewässerbegleitender Gehölzpflanzung

Auf dieser an die Weihung angrenzenden Fläche wird die intensiv genutzte Wiese extensiviert. Aufgrund der Gewässernähe und der Lage im HQ extrem-Bereich besteht das Potenzial zur Entwicklung einer Feuchtwiese, allerdings dürften hier Drainagen für eine gewisse Entwässerung sorgen. Aus diesem Grund wird die Entwicklung einer artenreichen Fettwiese angestrebt. Aus der sehr häufig gemähten, gras-dominierten und artenarmen Wiese soll durch die Reduzierung der Mahdhäufigkeit die Artenanzahl besonders der blütenreichen Kräuter gefördert werden. Somit steigt auch die Artenzahl der Insekten wie Schmetterlinge, Grillen, Käfer, Heuschrecken etc.

Die Pflege der Wiese orientiert sich an dem Infoblatt zur Pflege von FFH-Mähwiesen. Es sind zwei Schnitte pro Jahr vorgesehen, wobei der erste Schnitt ab Anfang Juni erfolgen darf. Aufgrund der bestehenden guten Nährstoffversorgung, soll die Düngung für die nächsten 3 Jahre ausgesetzt werden. Danach kann folgendermaßen gedüngt werden (aus Infoblatt FFH-Mähwiesen1):

Auf der Westseite wird der gewässerbegleitende Auwaldstreifen, der bereits kleinflächig besteht, auf ca. 180 m² durch Gehölze ergänzt. Dies dient auch als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für die Goldammer und die Klappergrasmücke.

¹ Ministerium für Ernährung, ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: Infoblatt FFH-Mähwiesen

Maßnahme M2 - Streuobstwiese

Auf dieser Fläche sind die Pflanzung von 9 standortgerechten, heimischen Obstbaumhochstämmen und die Entwicklung einer Streuobstwiese geplant. Die Obstbäume werden in einer Reihe mit einem Abstand von 10 m gesetzt und ergänzen die bestehenden Obstbäume. Die Pflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind mit einem Wühlmaus – und Verbisschutz auszustatten. Der Stamm ist mit einem Verdunstungsschutzanstrich zu versehen. Da die Fläche bereits mit einer Wiese bestanden ist, ist keine Neueinsaat erforderlich. Die Wiesenutzung wird durch 2-malige jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes extensiviert. Die Extensivierung erhöht die Lebensraum-Qualität für unterschiedliche Insekten und Kleinlebewesen, da Kräuter und Blühpflanzen zur Aussamung kommen können und so langfristig zu einer Erhöhung der Artenvielfalt beitragen. Die Pflege der Wiese orientiert sich an dem Infoblatt zur Pflege von FFH-Mähwiesen. Es sind zwei Schnitte pro Jahr vorgesehen, wobei der erste Schnitt ab Anfang Juni erfolgen darf. Aufgrund der bestehenden guten Nährstoffversorgung, soll die Düngung für die nächsten 3 Jahre ausgesetzt werden. Danach kann folgendermaßen gedüngt werden (aus Infoblatt FFH-Mähwiesen2):

Festmist	oder	Gülle	oder	Mineraldünger
<ul style="list-style-type: none">• bis zu 100 dt/ha• Herbstausbringung		<ul style="list-style-type: none">• bis zu 20 m³/ha verdünnte Rindergülle* bei TS-Gehalt ca. 5 %• Nicht zum 1. Aufwuchs!		<ul style="list-style-type: none">• bis zu 35 kg P₂O₅/ha & 120 kg K₂O/ha• Kein mineralischer Stickstoff!
2-Schnittnutzung: Düngung nicht häufiger als alle 2 Jahre (Flachland-Mähwiesen) bzw. alle 3 Jahre (Berg-Mähwiesen) Bei 1-Schnittnutzung ist die Häufigkeit entsprechend anzupassen (alle 4 bzw. 6 Jahre).				

*Gülle aus der Schweinehaltung weist höhere Stickstoffgehalte auf, daher sollte die ausgebrachte Menge entsprechend reduziert werden.

Innerhalb dieser Ausgleichsmaßnahme werden randlich als Zauneidechsen-Habitat zwei Totholzhaufen und drei Haufen aus größeren Steinen errichtet. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 9.2. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 9.3 und 9.4 sind zu beachten.

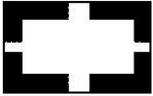
1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein

² Ministerium für Ernährung, ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg: Infoblatt FFH-Mähwiesen

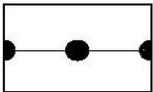
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

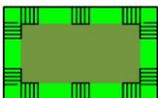
1.17.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

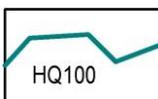
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über Gelände / Straßenhöhe
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Gelände / Straßenhöhe
- 7 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



2.1 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschütztes Biotop - § 32 NatSchG / Offenlandbiotop Nr. 1 7726 426 0115

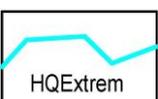
3. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



3.1 Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG § 9 (6a) BauGB

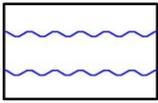
Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt zulässig.



3.2 Risikogebiete i.S. des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG § 9 (6a) BauGB

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremem Hochwasser – HQExtrem



3.3

wasserrechtliche Festsetzung i.S. des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG

§ 9 (6)

BauGB

5,0 m Gewässerrandstreifen

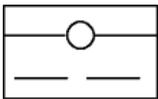
Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen gilt das Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen.

4. Kennzeichnung und Hinweise

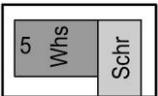
4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



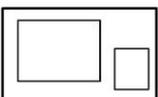
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



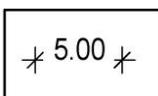
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung (beispielhaft)



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Vorhandene Höhenlinien in Meter über NN

4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung (zwischen ca. 43 und 54 m). Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen dann beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden.

Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) besteht die Möglichkeit, dass bei Bohrarbeiten (Sondenbohrungen) Erdgas angetroffen werden kann.

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen. Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

4.5 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

4.6 Landesstraße L1258

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

4.7 Hochwasserschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke an Senken sowie für Flächen, welche an Versickerungsanlagen angrenzen.

Der Bebauungsplan kann geringfügig im Westen, bei Bauplatz Nr. 7, bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

4.8 Artenschutz

Auf das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 mit letzter Änderung vom 21.11.2017 und das Nachbarrecht (NRG) wird hingewiesen.

Biotop

Das Offenlandbiotop Nr. 1 7726 426 0115 hat Schutzstaus nach § 33 LNatSchG mit Hinweis auf Anlage 2 Ziff. 6.1 S. 43.

4.9 Immissionsschutz

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Auf landwirtschaftliche, zu dulddende Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) wird hingewiesen.

4.10 REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Glimmersanden der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von Holozänen Auensedimenten und Abschwemmmassen überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Holozänen Auensedimente ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen. Die anstehenden Glimmersande der Oberen Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

(siehe hierzu Anlage: Baugrunderkundung und Standsicherheitsuntersuchung, BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2021 / Geologisches Gutachten, BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 09.04.2020)

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4.11 Geländeschnitte

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

4.12 vorhandene Baulasten

Künftige Bauherren der geplanten Grundstücke Nr. 21, 22 und 23 haben bestehende Baulasten hinsichtlich Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken Flurstücke Nr. 509/1 und 509/2 zu beachten.

4.13 KSG-BW

Die Bauherren bereits werden auf die Verpflichtung nach § 8a **Klimaschutzgesetz** (KSG BW) iVm Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

4.14 GeiG

Nach § 6 und § 7 **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz** (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

4.15 LBodSchAG

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes** Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen.

Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

4.16 LKreiWiG

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 **Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz** (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Abbruch-/Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m³ auch Einzelbaumaßnahmen) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

4.17 Regenwasserabfluss

Evtl. gesammeltes Drainagewasser könnte über eine gesonderte Fremdwasserleitung oder über die Regenwasserleitung direkt in die Weihung eingeleitet werden. Im Bereich der Bauplätze in der Tallage (Nr. 7, 6, 5, 4 und evtl. 3, 10, 9, 8) sollte bei Herstellung von Kellergeschossen

keine Hausdrainage vorgesehen werden, um keine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels herbeizuführen. Hier wird empfohlen, das Untergeschoss des Gebäudes als weiße Wanne auszuführen.

5. Anlagen zum Bebauungsplan

5.1 Begründung in der Fassung vom 27.06.2024

5.2 Beispiele zu den Nutzungsschablonen in der Fassung vom 27.06.2024

5.1 Pflanzliste

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Artenschutz – Relevanzbegehung
 - 7.5 Artenschutz – saP
 - 7.6 Biotop
 - 7.7 Hochwasser
 - 7.8 Geologie
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Umweltbericht
13. Monitoring
14. Anlagen

1. RÄUMLICHER 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.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörenhausen der Gemeinde Schwendi. Es schließt westlich an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet umfasst eine max. Breite von ca. 200 m und eine Tiefe von ca. 225 m. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nord/Nordosten nach Südwesten um ca. 25 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind **überwiegend** im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

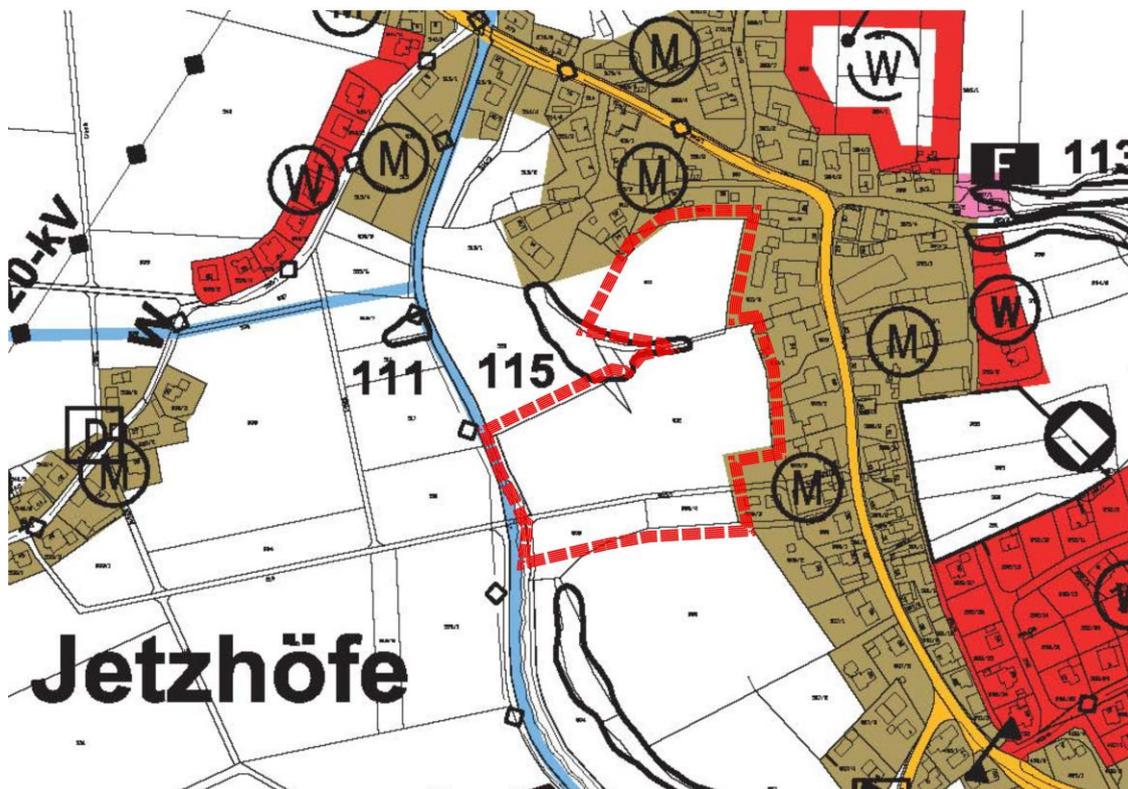
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame, gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi / Wain stellt innerhalb des Planbereichs überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Kleinere Bereiche, wie geplante Zufahrtsbereiche, sind auch als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll **im Rahmen einer Berichtigung** an die geplante Nutzung angepasst werden.



Lageplan - Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In Schwendi, als auch im Teilort Hörenhausen ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südwestlichen Bereich des Teilortes Hörenhausen eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Grüner Weg Nord“ schließt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Konkret wird ein neuer § 215a BauGB mit dem Ziel eingeführt es zu ermöglichen, begonnene Planverfahren, die nach § 13b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen, beziehungsweise abgeschlossene, aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB aufgestellte Pläne, die an einem nach den §§ 214 und 215 BauGB beachtlichen Fehler leiden und damit unwirksam sind, im ergänzenden Verfahren in Kraft zu setzen.

Bei der Umstellung sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

§ 215a BauGB Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

- (1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.
- (2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
- (3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie.

Im städtebaulichen Entwurf ist die Haupterschließung von der Dorfstraße aus als Ringerschließung vorgesehen. Von dieser führen intern 2 weitere Stichstraßen zum inneren Bereich des Baugebiets ab.

Im städtebaulichen Entwurf sind 27 Einfamilienhäuser und 5 Doppelhäuser vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- Konzept zur Behandlung vom anfallenden Oberflächenwasser

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Dorfstraße aus als Ringerschließung. Von dieser führen intern 2 weitere Stichstraßen zur Erschließung der Randbereiche ab. Die geplante innere Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von **6,00 m Breite**.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die ursprünglich geplante Regenwasserrückhaltung für das Baugebiet ist aus geologischen Gründen nicht möglich. Die Baugrunduntersuchungen und das anschließende Grundwassermonitoring haben ergeben, dass aufgrund des hohen und schwankenden Grundwasserstandes am geplanten Standort des RRB an der Weihung eine erhöhte Grundbruchgefahr besteht.

Nach Abstimmung mit dem LRA ist nun folgende Regenwasserableitung und -rückhaltung vorgesehen:

- Rückhaltung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisternen / Gesamtvolumen je Zisterne 10 m³ (5 m³ Brauchwasserspeicher, 5 m³ Retentionsvolumen) / Drosselabfluss je Zisterne 0,4 l/s in die geplante Regenwasserleitung
- Ein- und Ableiten des Straßenwassers in die geplante Regenwasserleitung / Direkteinleitung des Regenwassers in die Weihung

Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich.

Gemäß der Ermittlung des Regenwasserabflusses beträgt die Einleitmenge insgesamt 129,6 l/s ($r_{10,n=0,2} = 260$ l/s). In dieser Einleitmenge ist das bisher über die vorhandene Dole eingeleitete Straßenwasser der L 1268 mit 28,4 l/s enthalten. Diese Dole wird über das Leitungsrecht LR1 an den geplanten Regenwasserkanal im Baugebiet angeschlossen. Die zusätzliche Einleitmenge aus dem geplanten Baugebiet beträgt somit $129,6 - 28,4 = 101,2$ l/s. Diese Einleitmenge liegt im Bereich des bei Starkregen natürlichen Abflusses des Baugebietes von $3,112 \text{ ha} \cdot 33 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)} = 102,7$ l/s.

In dem Daten- und Kartendienst der LUBW ist für die Weihung (Standort oberhalb Reichenbach) ein MQ von 0,432 m³/s angegeben. An der geplanten Einleitstelle in Hörenhausen müsste ein MQ von ca. 0,2 m³/s gegeben sein. Im Bereich der geplanten Einleitstelle beträgt die Sohlbreite des Gewässers ca. 2,0 m und besteht aus kiesigem Gewässersediment. Aus fachlicher Sicht ist ein hydraulischer Stress für die Weihung durch die Einleitung des Regenwassers aus dem Baugebiet „Grüner Weg“ nicht gegeben.

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen AZV-Sammler angeschlossen.

Evtl. gesammeltes Drainagewasser könnte über eine gesonderte Fremdwasserleitung oder über die Regenwasserleitung direkt in die Weihung eingeleitet werden. Im Bereich der Bauplätze in der Tallage (Nr. 7, 6, 5, 4 und evtl. 3, 10, 9, 8) sollte bei Herstellung von Kellergeschossen keine Hausdrainage vorgesehen werden, um keine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels herbeizuführen. Hier ist ggf. das Untergeschoss des Gebäudes als weiße Wanne auszuführen.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hörenhausen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) zugrunde gelegt.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltmaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.09.2019)

METHODIK

Um eine Aussage über das Vorkommen von Lebensräumen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treffen zu können, wurde auf der Vorhabensfläche eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Anhand der angetroffenen Lebensraumtypen wurden die möglichen Zielarten aus dem Ziel-Arten-Konzept (ZAK) der LUBW2 abgefragt. Für die saP-relevanten Arten (in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten) aus dieser Artenliste wird eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung sind für diese Arten Auswirkungen zu prüfen, die sich einerseits durch den Bau, andererseits durch das geplante Vorhaben ergeben können und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung festzulegen.

Vögel: Die meisten der genannten Arten (Baumfalke, Baumpieper, Dohle, Grauspecht und Kuckuck) sind für diese Region gemeldet und finden auch geeignete Brut- und Nahrungshabitatstrukturen.

Ein Weißstorchennest konnte nicht gesichtet werden, weshalb ein Vorkommen des Weißstorch ausgeschlossen werden kann, auch wenn dieser als vorkommend gemeldet ist.

Der Wendehals ist für diese Region jedoch nicht als vorkommend gemeldet. Das Rebhuhn findet im Vorhabensgebiet weder als Brut- noch als Nahrungshabitat geeignete Strukturen. Dies gilt auch für den Rotmilan. Aufgrund dessen ist für diese drei Arten von keinem Vorkommen auszugehen.

An den Gebäuden sind Vorkommen von Mehl- und Rauchschnalbe möglich. In den Gehölzen dürften zudem Arten der Siedlungen (ubiquitäre Vogelarten) wie z.B. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Haussperling etc. vorkommen.

Die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden muss daher außerhalb der Brutzeit

durchgeführt werden, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) auszuschließen. Außerdem ist eine Brutvogelkartierung zur Abklärung weiterer Betroffenheiten notwendig.

Zauneidechse: Die Zauneidechse könnte im Hofbereich (Schotterfläche, verwilderte Gärten)

vorkommen. Zur Abklärung weiterer Betroffenheiten ist daher eine Zauneidechsenkartierung notwendig.

Fledermäuse: Ein Quartier von Fledermäusen in den vorkommenden Bäumen und an bzw. in den Gebäuden und Schuppen kann nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gehölze und Gebäude Fledermäusen als Leitstrukturen dienen. Die Freiflächen könnten für Jagd- und Überflüge genutzt werden. Zur Abklärung von Betroffenheiten der Artengruppe ist daher eine Fledermauskartierung notwendig.

Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse): Da sich im Untersuchungsgebiet geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus befinden und diese in diesem Gebiet auch als vorkommend gemeldet ist, muss von einem möglichen Vorkommen der Haselmaus ausgegangen werden.

Eine Haselmauskartierung ist daher zur Abklärung von Betroffenheiten notwendig.

Von einem Vorkommen des Bibers wird aufgrund fehlender, geeigneter Habitatstrukturen im

Vorhabensgebiet selbst, nicht ausgegangen. Lediglich die angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der „Weihung“ könnten als Habitat dienen. Jedoch konnten keine Nachweise (Bissspuren oder Biberrutschen) für die Anwesenheit eines Bibers entdeckt werden.

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die geplante Bebauung der Vorhabensfläche ist eine Kartierung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, sowie der Haselmaus und der Zauneidechse vorzunehmen. Die Ergebnisse sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

WEITERE VORKOMMENDE ARTENGRUPPEN

Weitere zu betrachtende Arten dürften aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets ubiquitäre Vogelarten sein (s. auch Kap. 5, Einordnung Vögel). Die Bäume und Sträucher im Vorhabensgebiet könnten von unterschiedlichen Vogelarten zur Nestanlage genutzt werden.

Sollten Bäume gefällt werden, muss dies außerhalb der Brutzeit erfolgen, da sonst möglicherweise ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt wäre. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme zur Vermeidung und Minderung kann ein Verbotstatbestand jedoch ausgeschlossen werden.

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Fällen der Gehölze und Abriss der Gebäude und Scheunen/Schuppen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) sowie der außerhalb der Nutzung von Fledermäusen als Sommerquartiere (April bis Oktober)

- Fällen des Obstbaum-Hochstammes, falls notwendig, außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) sowie außerhalb der Nutzung von Fledermäusen als Sommerquartiere (April bis Oktober).

Vor Baubeginn ist die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Kartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Haselmaus erforderlich. Zudem ist eine Kontrolle der Gehölzstrukturen und Gebäudesubstanz auf besonders geschützte Arten notwendig.

7.5 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

(siehe Anlage: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (**saP**), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2024)

Zusammenfassung

Der Antragsteller beabsichtigt im Südwesten der Gemeinde Schwendi die Ausweisung eines Wohngebiets auf ca. 3 ha. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

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.

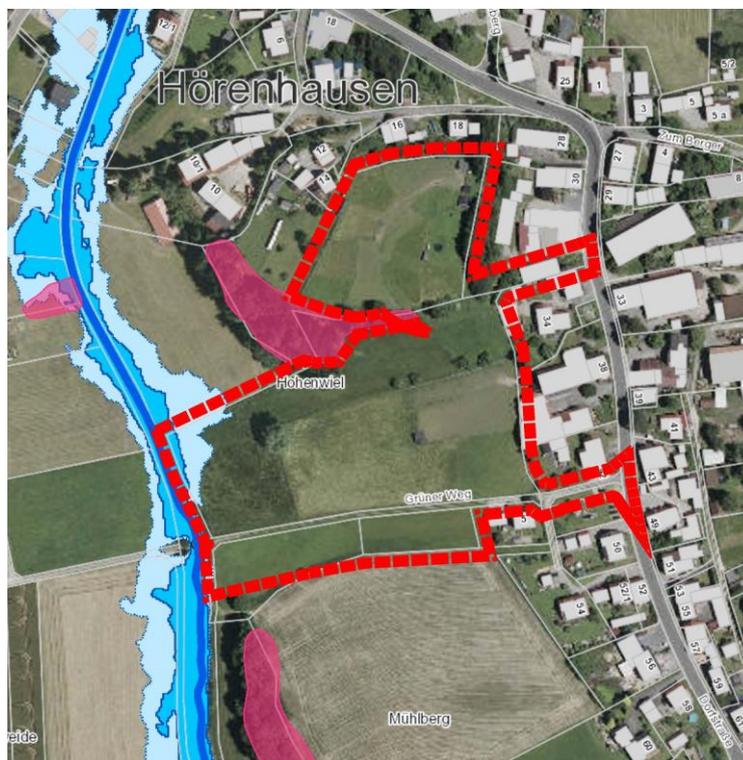
In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr/ -sommer 2020 Kartierungen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und der Haselmaus durchgeführt.

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 Steinhaufen 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.

7.6 Biotop

Das Plangebietes grenzt im Westen an ein geschütztes Biotop nach § 32 NatSchG.



Biotop nach NatSchG und LWaldG
Offenlandbiotopkartierung

7.7 Hochwasser

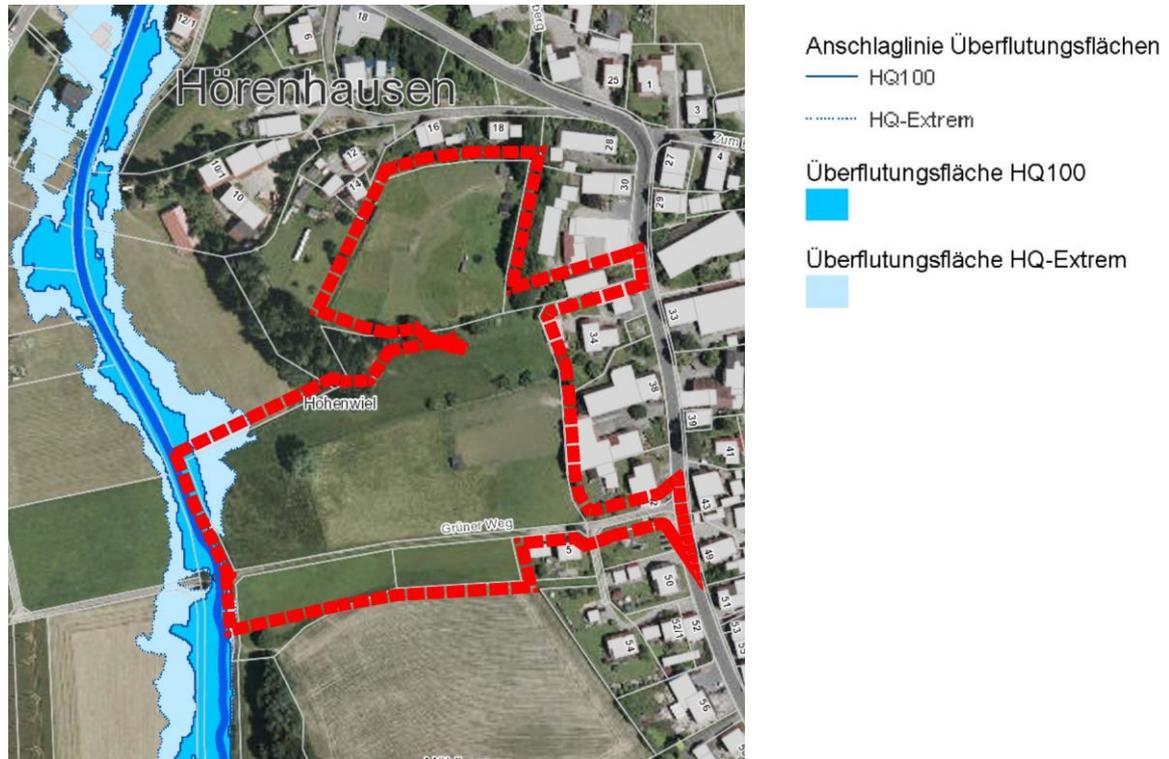
Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQExtrem).

Überflutungen können bei einem Hochwasserereignis HQExtrem infolge der Überschreitung der maximalen Leistungsfähigkeit der Weihung in diesem Gebiet auftreten.

Bei Starkregenereignissen soll zum Schutz vor abfließendem Hangwasser entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb der geplanten Baugrundstücke 1 – 4, ein kleiner Erdwall errichtet werden.

In Gebieten, die erst bei einem HQExtrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Die geplanten Straßenhöhen und Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH's) werden so weit über dem Gelände liegen, dass das HQExtrem unterhalb dieser geplanten Höhengniveaus liegt.



7.8 Geologie

(siehe Anlage: **Geologisches Gutachten**, BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 09.04.2020)

Hinweise und Empfehlungen

Die im Bericht enthaltenen Angaben beziehen sich auf die oben genannten Untersuchungsstellen. Abweichungen von gemachten Angaben (Schichttiefen, Bodenzusammensetzung etc.) können auf Grund der Heterogenität des Untergrundes bzw. aufgrund des hier vorliegenden Untersuchungsrahmens nicht ausgeschlossen werden. Die in den Rammsondierungen dargestellten Schichtgrenzen sind als Interpretation zu sehen.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich.

Der geotechnische Bericht geht allgemein auf die geotechnischen Gegebenheiten des Erschließungsgebietes in seiner Gesamtheit ein. Daher wird besonders aufgrund der wechselhaften geologischen Verhältnisse dazu geraten eine jeweils objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung im Bereich der geplanten Bepflanzungen durchzuführen,

um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen

Der vorliegende geotechnische Bericht bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorliegenden Planungsstand. Gegebenenfalls sind weitere Aufschlüsse bzw. Berechnungen erforderlich, um die bisherigen geotechnischen Angaben und Empfehlungen dem aktuellen Planungsstand bzw. der Ausführungsplanung gegenüber bestätigen zu können.

Baugrunderkundung und Standsicherheitsuntersuchung, BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2021

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.

Hinweise und Empfehlungen

Die im Bericht enthaltenen Angaben beziehen sich auf die oben genannten Kenntnisse zum Bauvorhaben. Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich.

Der vorliegende geotechnische Erläuterungsbericht bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorliegenden Planungsstand. Nachträgliche Änderungen des Planungsstandes sind mit dem Gutachter abzustimmen. Gegebenenfalls sind weitere Aufschlüsse bzw. Berechnungen erforderlich, um die bisherigen geotechnischen Angaben und Empfehlungen dem aktuellen Planungsstand bzw. der Ausführungsplanung gegenüber bestätigen zu können.

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig **und ausnahmsweise zulässig** festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe **und sonstige nicht störende Gewerbebetrieben** - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, **sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben**, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Schwendi und Hörenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in

§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze sowie **mit Einschränkungen** Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 3 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt. Da in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ebenso eine größere Nachfrage nach verdichteter Bauweise und einzelnen Wohnungen vorhanden ist, sollen ebenfalls Doppelhausbebauungen entstehen, um auch diesem Wohnungsbedarf gerecht zu werden. Hier wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separaten Gehwegeverbindungen stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar.

In Anbetracht der geplanten Straßenherstellung im Hangbereich sind in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen mögliche Stützbauwerke oder Anpassungen an das Gelände auf privaten Grundstücksbereichen zulässig.

In dem Kreuzungsbereich zur Dorfstraße / L1268 sind darüber hinaus aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.**

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und

Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle dem geplanten Regenwasserrückhaltebereich im Westen des Plangebietes zuzuführen in Retentionszisternen zu sammeln.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Das vorhandene zentral gelegene Biotop wird planungsrechtlich gesichert und zum Schutze im Bereich des Plangebietes mit einer öffentlichen Grünfläche umsäumt.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind zur Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprechende **Eingrünungen** vorzusehen. Diese wurden als **private Grünflächen** festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen und als Fläche für Biotop, Abstandsgrünfläche zum Biotop und Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Vorhandene Leitungstrassen werden über entsprechende **Leitungsrechte** gesichert. Für das Plangebiet wurde eine neue Umspannstation erforderlich. Diese wurde als Fläche für **Versorgungsanlagen** festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Planbereichs innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Diese Abgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus wurde entlang des Bachlaufes ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 21.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 27.05.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.05.2021 lag der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Am2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die erneuten Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am2024 liegt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom2024 bis2024 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	21.630 m ²
(bebaubar bei GRZ 0,4 ca.)	8.652 m ²)
Verkehrsflächen	4.305 m ²
Biotop	1.005 m ²
Öffentl. Grünflächen	4.595 m ²
Verkehrsgrünflächen / 3 P	465 m ²
Fläche des Verfahrensgebietes	32.000 m ²

12. UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2024)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Schwendi plant im Ortsteil Hörenhausen den Bebauungsplan „Grüner Weg“. Auf der Fläche soll ein Wohngebiet entstehen. Die überplante Fläche beträgt ca. 3 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, weshalb hier eine Anpassung an die geplante Nutzung mittels Berichtigung erfolgt. 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. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppe Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien vorgenommen.

Unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen wird kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

13. MONITORING

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2024)

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Gemeinde Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.

durch Behörden Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
in Ausgleichsflächen Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

14. ANLAGEN

14.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.09.2019

14.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2024

14.3 Geologisches Gutachten, BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 09.04.2020

14.4 Baugrunderkundung und Standsicherheitsuntersuchung, BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 25.11.2021

14.5 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 27.06.2024

Plan aufgestellt am: 27.06.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

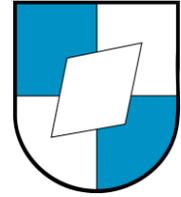
Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Schwendi, den

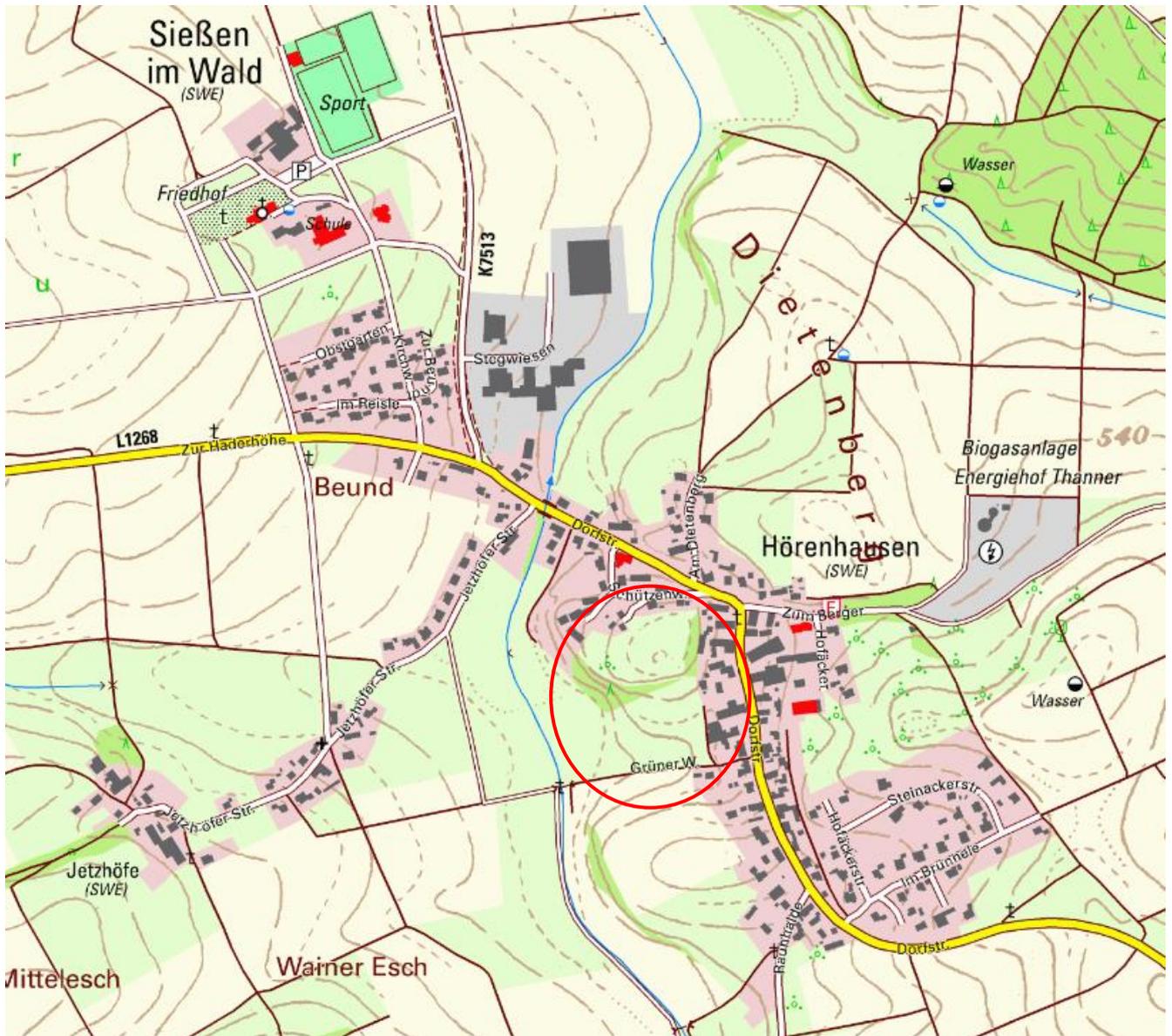
.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

GEMEINDE SCHWENDI



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

Fassung vom: 27.06.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwendi in öffentlicher Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 27.06.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2024

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Hinweis:

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) verwendet werden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die künftigen Bauherren verpflichten sich, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen generell:

Zur Durchwanderbarkeit der Einfriedungen für Tiere, wie z.B. Kleinsäuger und Amphibien, ist es erwünscht, dass Zäune einen Abstand von mindestens 10 cm zum Baugrund einhalten und keine Mauern errichtet werden bzw. Mauern alle 10 m mit Öffnungen versehen werden.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell bis zu 1,5 m

Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Bestandsgelände) zulässig, an den Nachbargrenzen bis zu 1,25 m Höhenunterschied. Höhere Abgrabungen sind im Bereich der Gebäudefassaden für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen / Keller zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 45° oder flacher und **Stützmauern** entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m erlaubt.

1.8 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

Ein Stauraum von mindestens 5,5 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

1.9 Außenantennen

§ 74 (1) 4 LBO

Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig.

1.10 Retentionszisternen

§ 74 (3) 2 LBO

Das anfallende Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist. Der Drosselabfluss aus den Zisternen wird auf 0,4 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Rückhalte- und Speichervolumen der Zisternen wird mit jeweils ca. 5,0 m³ je Bauplatz angesetzt. Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen. Falls die Retentionszisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Eine Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung zu melden.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2024

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER 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.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Hörenhausen der Gemeinde Schwendi. Es schließt westlich an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Plangebiet umfasst eine max. Breite von ca. 200 m und eine Tiefe von ca. 225 m. Das Gelände im Plangebiet fällt von Nord/Nordosten nach Südwesten um ca. 25 m.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind **überwiegend** im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Schwendi. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen. Sie sind ebenfalls für die notwendige Gestaltungsqualität erforderlich. Dies gilt auch für die Bauvorschriften zu **Aufschüttungen und Abgrabungen** des vorhandenen Geländes.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 **und 21a** BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zur Behandlung der Oberflächenwasser sind auf den Baugrundstücken geeignete **Retentionszisternen** zu errichten.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Schwendi zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Schwendi deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten **von 6,0 m** innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 21.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 27.05.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 21.05.2021 lag der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Am2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die erneuten Auslegungsbeschlüsse zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am2024 liegt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom2024 bis2024 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 27.06.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Schwendi, den

.....
Wolfgang Späth, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Grüner Weg Nord“, Hörenhausen

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 21.10.2019
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 08.11.2019
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 08.11.2019
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom 18.11.2019 bis 20.12.2019
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 17.05.2021
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 21.05.2021
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 23.04.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.05.2021 bis 02.07.2021
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und erneute Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Schwendi, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Schwendi, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am

Schwendi, den

.....
(BÜRGERMEISTER)