

Gemeinde Schwendi

Ortsteil Bußmannshausen

Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht zum Bebauungsplan

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Anerkannt,
Schwendi, den 23.07.2024

.....
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 03.06.2024

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

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

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Verkehrliche Erschließung	6
4.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung	7
5.	Geologie, Altlasten	8
6.	Bodenordnung	9
7.	Städtebauliche Daten	10
B.	Umweltbericht	11
1.	Einleitung	11
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	11
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	12
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	13
2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	19
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	21
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.	Zusätzliche Angaben	31
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	31
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	32
3.3	Zusammenfassung	33
3.4	Quellenangaben	34
C.	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	35

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ vom November 2020, ergänzt am 25.04.2023,
Büro „Tanja Irg - umweltkonzept“

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schwendi benötigt in Bußmannshausen zur weiteren Entwicklung, zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen die Bereitstellung von Wohnbauflächen. In Bußmannshausen stehen nur noch drei erschlossene gemeindliche Wohnbauplätze zur Verfügung.

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortrand von Bußmannshausen und wird im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbauflächen eingerahmt. Für den Planbereich hat die Gemeinde bereits in den Jahren 1993 bis 1998 den Bebauungsplan „Schinderhäusle“ mit Grünordnungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 07.05.1998 durch das Landratsamt genehmigt und am 15.05.1998 veröffentlicht und ist somit rechtskräftig. Nun nach mehr als 25 Jahren soll, durch die bauliche Weiterentwicklung und durch die veränderten städtebaulichen Ziele, die Planfläche städtebaulich komplett neu geordnet und die planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten und Bedürfnisse angepasst werden. Der Bebauungsplan von 1998 umfasst auch die bereits damals größtenteils schon bebauten Grundstücke entlang der „Mittelstraße“ und „Bühler Straße“. Diese schon 1998 als dem Innenbereich zuzurechnenden Grundstücke werden vom Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans nicht mehr umfasst. Der aktuelle Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“ umfasst nur die bisher noch nicht bebauten Flächen im Bereich des damaligen Bebauungsplanes. Diese unbebauten Flächen sollen nun überplant, erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden.

Der Gemeinderat hat deshalb am 14.12.2020 beschlossen für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich den Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“ mit ca. 2,6 ha aufzustellen. Der bisher gültige Bebauungsplan „Schinderhäusle“ wird, in den Teilflächen, die durch den neuen Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“ überlagert werden, ungültig. Für die vom aktuellen Bebauungsplan nicht umfassten Flächen gilt der Bebauungsplan „Schinderhäusle“ von 1998 vorerst unverändert weiter. Die Gemeinde plant, nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schinderhäusle 2020“, den Bebauungsplan „Schinderhäusle“ von 1998 aufzuheben.

Durch den Bebauungsplan können 29 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und 3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Planfläche ist in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche (langfristige Entwicklung) ausgewiesen.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am westlichen Rand von Bußmannshausen. Er entwickelt sich zwischen dem Bebauungsplan „Kreuzacker“ von 1964 im Norden (Überlagerung bzw. Überplanung der Straße „Schwedenkreuz“, Flst. 111) bis zur K 7515 bzw. bis zur vorhandenen Bebauung entlang der Mittelstraße im Süden. Er reicht weiterhin vom Feldweg 102/2 im Westen bis zur vorhandenen Bebauung entlang der „Bühler Straße“ im Osten.

Die Planfläche (Flst. 81/6) wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie neigt sich mit ca. 1,3 % nach Osten.

Das Baugebiet wird über die Straße „Schwedenkreuz“ an die überörtliche Verbindungsstraße „Bühler Straße“ (K 7517) angebunden. Zusätzlich wird im Süden für Fußgänger und Radfahrer eine gesonderte Verbindung zur „Mittelstraße“ (K 7515) geplant. Mittels einer Querungshilfe über die K 7515 wird der Weg mit einem am südlichen Rand der K 7515 verlaufenden Geh- und Radweg in Richtung Walpertshofen bzw. in Richtung Ortsmitte Bußmannshausen verbunden.

Die Straße „A“ erhält als Fußgängerverbindung nach Nordost und Nordwest einen begleitenden Gehweg, ebenso wie die Haupteerschließungsstraße „Schwedenkreuz“. Die Erschließungsstraße „B“ wird ohne Gehweg als gemischt genutzte Straße ausgewiesen. Die Trennung bzw. der Übergang zwischen der befestigten Straße „Schwedenkreuz“ und den landwirtschaftlichen Feldwegen im Westen erfolgt durch eine Pflanzfläche in Verbindung mit einer 4 m breiten Wegeinengung.

Um die Häuser im Südwesten vor Verkehrslärm zu schützen wird entlang der K 7515 im Zuge der öffentlichen Erschließung ein ca. 2,5 m hoher Lärmschutzwall aufgeschüttet. Dadurch werden die Lärmimmissionen im Bereich der Erdgeschosse gemindert. Für die Obergeschosse der Bauplätze Straße „A“ Nr. 13, 15 und 17 werden zum Lärmschutz passive Schallschutzmaßnahmen (geeignete Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, schallgedämmte Außenwände und Dächer) festgesetzt. Die den Bauplätzen zugewandte Böschung des Lärmschutzwalles wird den Bauplätzen zugeschlagen und kann als nicht bebaubare, festgesetzte private Grünfläche genutzt werden.

Die Größen der bebaubaren WA-Flächen bei den geplanten 29 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser liegen zwischen ca. 520 m² und ca. 780 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 560 m². Die Größen der bebaubaren WA-Flächen bei den geplanten 3 Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser mit fünf bis acht Wohneinheiten liegen zwischen ca. 850 m² und ca. 1220 m². Die gewählten Größen aller 32 Bauplätze entsprechen dem zu erwartendem Größenbedarf in Bußmannshausen.

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

betriebe, alle ausgeschlossen.

Bei der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung wird eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 8,5 m zugelassen. Da Gebäude mit flachen Dachneigungen (z.B. Flachdach- und Pultdachgebäude) durch ihre hohe Wandhöhe besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden diese auf max. 7,5 m Gesamthöhe beschränkt. Bei der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird, um bei der hier erwartenden größeren Gebäudekubatur auch Gebäude mit geneigten Dächern zu ermöglichen, eine max. Gebäudehöhe von 11,0 m zugelassen. Bei Gebäuden mit flachen Dachneigungen (z. B. Flachdach- und Pultdachgebäude) wird, in Anlehnung zu den Einfamilienhäusern, nur eine reduzierte Gebäudehöhe von 9,5 m zugelassen. Bei 9,5 m Gebäudehöhe ist z.B. eine II-geschossige Bebauung mit einem oberen „Penthaus“ als Nichtvollgeschoss möglich.

Die Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Die Geschossflächenzahl wird bei den geplanten Einfamilienhäusern auf 0,7 beschränkt. Durch die reduzierte Geschossflächenzahl wird erreicht, dass bei einer II-geschossigen Bebauung die Gebäude kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden. Bei der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird dagegen, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, die Geschossflächenzahl auf 0,8 beschränkt.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich jeweils an der direkt vor dem Gebäude liegenden Straßenhöhe.

Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

Allgemein werden in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser bzw. bei den Bauplätzen Straße „A“ Nr. 13, 15 und 17 nur Einzelhäuser zugelassen. Da die geplanten Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind, sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, werden pro Einzelhaus max. drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Um im Süden des Planbereiches die vorgesehene dichtere Bauweise zu erhalten sind hier pro Baugrundstück mindestens fünf und höchstens acht Wohneinheiten zulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten. Ebenso muss mit Nebenanlagen als Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

Der von der Kreisstraße erforderliche Anbauverbotsstreifen von 15 m wird durch den festgesetzten Erdwall freigehalten. Es sind auf dem Erdwall keine baulichen Anlagen, tote Einfriedungen und Werbeanlagen zulässig.

Eine direkte Ein- und Ausfahrt aus den Baugrundstücken auf den westlichen und nordwestlichen Feldweg ist nicht gewünscht. Deshalb wird entlang der Feldwegbereiche ein Ein- und Ausfahrts-

verbot festgesetzt.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft kommen. Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb Lärmimmissionen zu beachten und Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Die Eingrünung des Baugebietes im Westen erfolgt durch ein privates Pflanzgebot und im Südwesten und Süden durch die öffentliche Eingrünung der westlichen und südlichen Lärmschutzwallböschungen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straße „Schwedenkreuz“ an die überörtliche K 7517 („Bühler Straße“) angeschlossen. Zusätzlich bestehen zwei Straßenverbindungen in das nördlich angrenzende Baugebiet „Kreuzäcker“.

Die Straße „A“ erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem LKW an einem haltendem LKW. Als Fußgängerverbindung für zwischen dem von der Mittelstraße (K7515) herkommenden Geh- und Radweg und der nördlich angrenzenden Bebauung bzw. der „Bühler Straße“ erhält die Straße „A“ einen begleitenden 1,5 m breiten Gehweg.

Bei der Straße „B“ wird die Notwendigkeit eines gesonderten Gehweges nicht gesehen, deshalb wird sie ohne Gehweg mit 6 m Breite ausgeführt. Die gewählte 6 m Breite ist erforderlich um eine Verlegung der vielzähligen Infrastrukturleitungen innerhalb der Straße zu ermöglichen.

Auch die Straße „Schwedenkreuz“ als HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE erhält einen begleitenden Gehweg. Mit Hilfe dieses Gehweges, angrenzend an die bereits bebauten Grundstücke des Baugebietes „Kreuzäcker“, erfolgt die Höhenanpassung zwischen der Bestandbebauung von „Kreuzäcker“ und der noch auszubauenden Straße „Schwedenkreuz“.

Der Ausbau der Straße „Schwedenkreuz“ wird im Westen nur bis zur geplanten Verkehrsgrünfläche/4 m breiten Wegverengung durchgeführt. Westlich der Engstelle verbleibt die öffentliche Verkehrsfläche wie bisher als unbefestigter Feldweg.

Auf den gewählten Straßenbreiten von 5,5 m bzw. 6,0 m ist ein Längsparken zulässig.

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

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung

Im Zuge der Sanierung der „Bühler Straße“ wurden von der „Bühler Straße“ aus eine Mischwasser- und eine Regenwasserleitung in den Einmündungsbereich „Schwedekreuz/Bühler Straße“ geführt.

Das nördlich angrenzende Baugebiet „Kreuzäcker“, das bisher im Mischsystem entwässert, wurde im Zuge der Sanierung an den neuen Mischwasserschacht bei der Einmündung „Schwedekreuz/Bühler Straße“ angeschlossen.

Das neue Baugebiet „Schinderhäusle 2020“ entwässert im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden dazu nach Nordosten geführt. Dort wird das Schmutzwasser an den von der „Bühler Straße“ her verlängerten Mischwasserkanal und das Regenwasser an den von der „Bühler Straße“ her verlängerten Regenwasserkanal angeschlossen. Alles Niederschlagswasser - auch das der Hof- und Straßenflächen - wird dem Regenwasserkanal zugeleitet.

Im Baugebiet angetroffenen Dränageleitungen werden dem Regenwasserkanal zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird auf allen Bauplätzen in Retentionszisternen zurückgehalten und danach gedrosselt über den Regenwasserkanal abgeführt. Die Zisternen werden im Zuge der öffentlichen Erschließung errichtet.

Bei Starkregenereignissen kann trotz der sehr flachen Geländeneigung nicht ausgeschlossen werden, dass Oberflächenwasser von Westen auf das Baugebiet zufließt. Im Zuge der öffentlichen Erschließung wird deshalb in dem privaten westlichen Pflanzstreifen ein Leitdamm mit einer Höhe von ca. 0,3 m errichtet. Damit wird das Oberflächenwasser über die Straße „Schwedekreuz“ bzw. über den Straßengraben entlang der K 7515 in die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Zur geordneten Ableitung in den Regenwasserkanal wird im Einmündungsbereich Feldweg/Straße „Schwedekreuz“ ein Einlaufbauwerk, ausgebildet als „Tübinger Kasten“, errichtet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Wasserleitung (DN 150) in der „Bühler Straße“ und durch einen Anschluss an die Hauptversorgungsleitung von Walpertshofen/ Bußmannshausen entlang der K 7515. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Eine Gasversorgung des Baugebietes durch die Netze Südwest wird angestrebt.

Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Netze BW. Zur Versorgung des Neubaugebietes wird im Süden des Plangebietes eine Umspannstation errichtet.

Die fernmeldetechnische Versorgung einschließlich der Breitbandversorgung ist durch die Deutsche Telekom geplant.

5. Geologie/Altlasten

Zur Vorbereitung der geologischen Untersuchung wurde das Plangebiet durch ein Fachbüro anhand von historischen Luftbildern und sonstigen Quellen auf Kampfmittel aus dem II Weltkrieg hin untersucht. Es liegen keine Hinweise bezüglich Luftangriffe oder Bodenkämpfe vor. Auch die Sichtung der Luftbilder von 1945 hat keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Abwurfmunition oder Bodenkämpfen ergeben. Außerdem liegen keine Hinweise auf militärische Einrichtungen oder Kampfhandlungen vor. Die Planfläche wird deshalb der Kategorie 1 zugeordnet, d. h. weiterer Handlungsbedarf ist nicht notwendig.

Das Plangebiet wurde im Zuge der Erschließungsplanung im Februar 2022 durch ein Fachbüro geologisch untersucht. Im Plangebiet wurden dazu sieben Rammkernbohrungen zwischen 6,0 m und 8,0 m Tiefe und ergänzend vier Rammsondierungen zwischen 6,0 m und 10,0 m Tiefe vorgenommen.

Unterhalb einer 0,20 m bis 0,40 m starken **Mutterbodenschicht** folgt flächendeckend **Lößlehm** in einer Stärke zwischen 0,25 m und 2,50 m. Der Lößlehm ist hier ein schwach sandiger bis stark sandiger, schwach toniger bis toniger, vereinzelt kiesiger Schluff. Unterhalb des Lößlehms wurde **Verwitterungskies** angetroffen. Der Verwitterungskieschicht beginnt zwischen 0,6 m bis 2,7 m unter Gelände und reicht in sechs von sieben Bohrungen bis zur Endtiefe der Bohrungen. Die minimale Stärke des Verwitterungskieses beträgt 5,0 m. Der Verwitterungskies wird als schluffiger bis stark schluffiger, sandiger bis stark sandiger Fein- bis Grobkies bzw. als Kies-Schluff-Gemisch beschrieben. An der südwestlichen Bohrung wurde ab einer Tiefe von 7,0 m **Terassenkies** aufgeschlossen. Der Terassenkies ist ein schwach schluffiger, sandiger bis stark sandiger Fein- bis Grobkies. Erfahrungsgemäß können innerhalb der Terassenkiese auch Steine, sandige Zwischenlagen und Verfestigungen zu Nagelfluh auftreten.

In den niedergebrachten Aufschlüssen konnte bis zur jeweiligen Endtiefe kein Zutritt von **Schicht- oder Grundwasser** verzeichnet werden. Bei der geotechnischen Untersuchung wurde die **Versickerungsfähigkeit** der dazu in Frage kommenden Verwitterungskiese ermittelt. Die für eine Versickerung entsprechend den Richtlinien geforderte Durchlässigkeit wurde anhand von Laborversuchen nur bei zwei von drei Versuchen erreicht. Die Durchlässigkeit der Verwitterungskiese variiert stark in Abhängigkeit der Feinkornanteile. Deshalb wird in dem Gutachten empfohlen, falls eine Versickerung vorgesehen ist, die genaue Durchlässigkeit jeweils durch einen örtliche Sickerversuch zu bestimmen.

In dem geotechnischen Bericht werden Gründungsempfehlungen für Bauwerke ohne Unterkellerung und mit Unterkellerung gegeben.

Für **Bauwerke ohne Unterkellerung** die im gering tragfähigem Lösslehm zu liegen kommen wird eine Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte empfohlen. Die Bodenplatte sollte dabei auf einem lastverteilenden Kieskoffer mit mindesten 0,8 m Dicke abgesetzt werden. Am Rand der Bodenplatte ist eine Frostschräge auszuführen oder die Mächtigkeit des Kieskoffers ist auf mindestens 1,0 m zu erhöhen. Falls auf der Höhe des Aushubplanums stark aufgeweichte Böden anstehen, ist vor Einbau des Ersatzkörpers, darauf ein Grobkornlage einzuwalken. Alter-

nativ zur Flächen Gründung ist auch eine Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten möglich. Für **Bauwerke mit Unterkellerung** wird die Aushubsohle auf der Höhe der gering bis mäßig tragfähigen Verwitterungskiese angenommen. In dem Gutachten wird eine Gründung der unterkellerten Bauwerke auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte empfohlen. Stehen auf der Aushubsohle mindestens mitteldicht gelagerte, feinkornarme Verwitterungskiese an, so kann die Bodenplatte nach entsprechende Nachverdichtung direkt auf dem Kies aufgesetzt werden. Falls der Verwitterungskies einen höheren Feinkornanteil aufweist ist unter der Bodenplatte ein lastverteilendes Kieselpolster vorzusehen, dessen Mächtigkeit 0,5 m nicht unterschreiten darf.

Der geotechnische Bericht ist bei der Gemeinde einsehbar. Es werden darin grundsätzlich ergänzenden objektspezifischen Untersuchungen bzw. Bewertungen empfohlen bzw. es wird empfohlen zur Abnahme der Gründungssohle das Fachbüro heranzuziehen.

6. Bodenordnung

Das Flurstück 81/6 und die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 111 und 102/1, Gemarkung Bußmannshausen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schwendi.

Die betroffene Teilfläche des Flurstücks. 20 („Mittelstraße“, K 7515), Gemarkung Bußmannshausen, befindet sich im Eigentum des Landkreises Biberach.

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	25.890 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet: Einfamilienhäuser ca.:	16.390 m ²	=	63 %
Allgemeines Wohngebiet: Mehrfamilienhäuser ca.:	2.900 m ²	=	11 %
Festgesetzte private Grünflächen ca.:	1.210 m ²	=	5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Fußweg, Feldweg) ca.:	4.550 m ²	=	18 %
Öffentliche Grünflächen ca.:	840 m ²	=	3 %

Durchschnittliche Bauplatzgröße für Einfamilienhäuser (bebaubare Fläche) ca. 565 m²

29	Einzel- bzw. Doppelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	=	43,5	Wohneinheiten
3	Mehrfamilienhäuser	7,0 Wohneinheiten		21,0	Wohneinheiten
64,0	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	=	160	geplante Einwohner

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schwendi benötigt in Bußmannshausen zur weiteren Entwicklung, zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. In Bußmannshausen stehen nur noch drei erschlossene gemeindliche Bauplätze zur Verfügung.

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bußmannshausen. Die Planfläche ist bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Schinderhäusle“ von 1998 überplant. Das Baugebiet wurde bisher nicht erschlossen. Der Bebauungsplan von 1998 soll nun an die veränderten städtebaulichen Ziele angepasst und neu aufgestellt werden.

Der Gemeinderat hat deshalb am 14.12.2020 beschlossen für die Planfläche den Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“ aufzustellen.

Die Planfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,6 ha. Sie wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden innerhalb des Planbereiches liegt die noch unbefestigte Straße „Schwedenkreuz“. Der Planbereich entwickelt sich zwischen dem Bebauungsplan „Kreuzacker“ von 1964 im Norden bis zur K 7515 bzw. bis zur vorhandenen Bebauung entlang der Mittelstraße im Süden. Er reicht weiterhin vom Feldweg 102/2 im Westen bis zur vorhandenen Bebauung entlang der „Bühler Straße“ im Osten.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschoßflächenzahl wird bei der geplanten Einfamilienhausbebauung auf 0,7 und bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung auf 0,8 festgesetzt. Es wird insgesamt eine Wohnbaufläche von ca. 1,9 ha ausgewiesen.

Im Süden zur Kreisstraße hin wird das Baugebiet durch einen Lärmschutzwall von Verkehrslärm teilweise abgeschirmt. Durch das private Pflanzgebot im Westen und durch den Lärmschutzwall im Süden wird das Baugebiet gegen die Landschaft eingegrünt.

Zur Beachtung möglicher artenschutzfachlicher Belange wurde eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ erstellt. Das Vorhaben verstößt bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch den Bebauungsplan wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist in den Umweltbericht eingefügt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch (BauGB) und im Speziellen die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB und die Anlage 1 des BauGB bilden die Grundlage der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

Das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg bilden die Grundlage zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs. Um im Detail die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 ff. BNatSchG) zu beachten und die Belange des Artenschutzes abgrenzen zu können, wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ erstellt. Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bildet die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotop. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Biotopverbundflächen sind im Planbereich und in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der K 7515 sind die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau zu beachten.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi/Wain als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan entspricht den Zielen der Regionalplanung.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
Mensch, Gesundheit, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Vorhandene landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Im Norden, Osten und Südosten vorhandene einrahmende Wohnbebauung. Im Süden und Südwesten angrenzend an Planfläche liegt die Kreisstraße nach Walpertshofen. Im Westen angrenzender Feldweg, danach schließt sich offene Feldflur an. Die Planfläche hat geringe Bedeutung für die Naherholung. - Die Planfläche ist über einen Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche überplant. - Der vorhandene Feldweg im Westen bzw. die Straße „Schwedenkreuz“ bilden Verbindungswege für die Naherholung in der Feldflur. Sie haben eine mittlere Bedeutung für die Naherholung. - Auf die Planfläche wirken Lärmimmissionen von der im Süden vorbeiführenden Kreisstraße ein. - Relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Lärm- oder auch Geruchsmissionen sind in der unmittelbaren Umgebung keine vorhanden. Nach einer Grobschätzung des Landwirtschaftsamtes werden die Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten. <p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Unveränderte Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche. - Der Bedarf an Wohnraum in Bußmannshausen kann nicht befriedigt werden oder alternativ die Bebauung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998 wird umgesetzt.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Die intensiv genutzte Ackerfläche mit fragmentarischer Unkrautvegetation hat durch die intensive Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. - Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Biotope, Biotopverbundflächen und sonstige naturschutzrelevante Flächen sind im Planbereich und in der weiteren Umgebung nicht vorhanden und deshalb durch die Planung nicht betroffen. - Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben. - Zur artenschutzfachlichen Beurteilung der geplanten Bebauung hat das Fachbüro „Tanja Irg – umweltkonzept“ eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ durchgeführt. Zur Erfassung der Brutvögel insbesondere des Offenlandes (z. B: Feldlerche) wurde der Untersuchungsraum (Planbereich einschließlich westlicher Einwirkungsbereich) durch 3 Begehungen auf vorkommende Brutvögel untersucht. Es wurden im Untersuchungsraum 2 bis 3 Feldlerchenreviere (Brutpaare) nachgewiesen, davon 1 Revier im Wirkraum des Vorhabens – ca. 80 m westlich des Geltungsbereichs. Bei Umsetzung des Vorhabens muss deshalb von der Aufgabe eines Feldlerchenbrutreviers ausgegangen werden. - Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien, Amphibien, Fledermäuse (Quartiere) können infolge fehlender Habitatstrukturen auf Grund der intensiven Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden. - Fledermausarten wie die Zwergfledermaus sind in der Dämmerung sicherlich vorhanden - diese nutzen typischerweise auch die Siedlungsbereiche zur Insektenjagd. - Entlang der Kreisstraße 7515 befinden sich 5 Einzelbäume. Bei einem Apfelbaum wurden Spalten, etwas Totholz und Asthöhlungen dokumentiert. Brutvögel oder Fledermäuse wurden in den Höhlungen nicht festgesetzt. - Das Ergebnis der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ ist den Unterlagen beigelegt.

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Unveränderte Nutzung der Ackerflächen durch die Landwirtschaft ist zu erwarten, keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten oder alternativ die Bebauung der Flächen entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998 wird umgesetzt.
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den bestehenden Bebauungsplan handelt es sich bei der Fläche rechtlich um einen Innenbereich. Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerfläche beträgt ca. 2,5 ha. Zusätzlich besteht noch ein unbefestigter Kiesweg (Straße „Schwedenkreuz“) von ca. 0,1 ha. - Bei der Umsetzung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes von 1998 bezogen auf die Planfläche von „Schinderhäusle 2020“ sind 27 Einzelhäuser, davon alternativ 4 Doppelhäuser, vorgegeben.
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Unveränderte Nutzung der Ackerfläche durch die Landwirtschaft zu erwarten bzw. Nutzung der Fläche entsprechend dem Bebauungsplan von 1998.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Nach der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lösslehm. - Nach dem geotechnischen Bericht: Im obersten Bodenhorizont (Mutterboden) mittel sandiger Lehm bzw. stark toniger Schuff. - Nach den offiziellen Bodenkarten ist von folgenden Bodenwertstufen/Bodenbewertungen auszugehen: Standort für die natürliche Vegetation (Bedeutung für schutzwürdige Pflanzen), mittel bis hohe Bewertungsklasse, d.h. bei einer Eingriffsbewertung werden diese Böden <u>nicht</u> berücksichtigt. Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit), mittlere Bewertungsklasse. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Aufnahme von Niederschlagswasser bzw. Abflussverzögerung bzw. Verminderung), geringe bis mittlere Bewertungsklasse. Filter und Puffer für Schadstoffe mittlere bis hohe Bewertungsklasse. Gesamtbewertung: 2,0 (mögliche Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0).
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderung in Bezug auf Schutzgut zu erwarten oder alternativ Versiegelung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Bodendeckschicht aus Lösssediment, deshalb sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit. - Geringe bis mittlere Bedeutung für die Aufnahme von Niederschlagswasser. - Kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet. - Kein Quellschutzgebiet betroffen. - Fläche hat für die Grundwasserneubildung mittlere Bedeutung. - Ein erhöhtes Risiko für einen oberflächigen Starkregenabfluss im Planbereich ist nicht bekannt. - Fließgewässer sind im Planbereich und in der direkten Umgebung keine vorhanden.
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten oder alternativ Versiegelung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998.
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lokales Kaltluftentstehungsgebiet, ansonsten geringe klimatische Bedeutung. - Gute Luftqualität. - Von der Kreisstraße 7515 ausgehende Lärmimmissionen.

Schutzgut	Beschreibung des Bestandes
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten oder vergleichbare Auswirkungen durch eine Bebauung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998.
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Der nahezu ebene Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Bußmannshausen und wird im Norden, Osten und Südosten von vorhandenen Wohnbauegebäuden eingerahmt. - Der Planbereich ist von Westen gut einsehbar. - Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale sind im weiteren Planbereich keine vorhanden. - Nach Süden wird der Planbereich optisch durch fünf vorhandene Bäume nördlich der Kreisstraße abgeschirmt. - Die Planfläche hat geringe Bedeutung für die Naherholung.
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten oder vergleichbare Auswirkung durch eine Bebauung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgüter ist ein durch seitliche vorhandene Bäume „eingewachsenes“, verdecktes Feldkreuz am Südwestrand des Plangebietes. - Sachgüter sind keine bekannt.
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.
	<p><u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine Änderungen in Bezug auf das Schutzgut insbesondere im Vergleich zur alternativen Bebauung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan von 1998 zu erwarten.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vorbemerkung: Die Beschreibungen der Umweltauswirkung beziehen auf bisher unbeplante und unbebaute Flächen. Da der Planbereich bereits durch den Bebauungsplan „Schinderhäusle“ in ähnlicher Art und Weise wie „Schinderhäusle 2020“ bereits überplant ist, kann bei der Bewertung der Umweltauswirkung die Erheblichkeit bei allen Schutzgüter alternativ auch mit gering bewertet werden.

Schutzgut/ Belang	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch, Gesund- heit, Erho- lung	Baubedingte Auswirkungen: - Erhöhte Lärm-, Erschütterungs- und Staubbelastung während der Bauarbeiten.	- mittel
	Anlagebedingte Auswirkungen: - Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Verlust von unverbaute Landschaft zur Naherholung. - Schaffung von Wohnraum.	- mittel - positive Umwelt- auswir- kung zu erwarten
	Betriebsbedingte Auswirkungen: - Erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Straße „Schwedenkreuz“.	- mittel
	- Lärmimmissionen von der Kreisstraße auf der südlichen Baureihe. Von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 wird ausgegangen.	- mittel
Tiere, Pflanzen und bio- logische Vielfalt	Baubedingte Auswirkungen: - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während der temporären Bauarbeiten. - Verdichtung von Böden. - Einschränkung des Lebensraumes für die Feldlerche.	- gering - mittel - mittel
	Anlagebedingte Auswirkungen: - Bebauung von unbebautem Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber nur geringwertige Biotoptypen.	- gering
	- Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wurde untersucht: Durch das Vorhaben muss deshalb von der Aufgabe eine Feldlerchenbrutrevier ausgegangen werden. Mit der Anlage einer 2000 m ² großen Buntbrache kann als Ersatz, im räumlichen-funktionalen Zusammenhang nordwestlich des Planbereiches, ein Lebensraum für die Feldlerche geschaffen werden. Deshalb werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände für gemeinschaftlich geschützte Arten und für streng geschützte Arten ausgelöst. Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich zulässig.	- mittel
	- Keine Betroffenheit von naturschutzfachlichen Schutzgebieten.	- gering
	Betriebsbedingte Auswirkungen: - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.	- gering

Schutzgut/ Belang	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit	
Fläche	Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. - Ergänzung zu den Vorbemerkungen bei Ziffer 2.2: Verringerung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle durch geplante Bebauungsplanänderung. Durch Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“ wird die bauliche Dichte erhöht („Schinderhäusle“ = geplant 27 Einzelhäusern, davon alternativ auch 4 Doppelhäuser ↔ „Schinderhäusle 2020“ = geplant 29 Einzelhäuser/Doppelhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser). 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel - positive Umweltauswirkung zu erwarten 	
	Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
Boden	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch Baustellenverkehr, Aushub, Umlagerung, Verdichtung und Lagerung von Baumaterial. 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel 	
	Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von natürlichen Bodenfunktion durch geplante Überbauung/Versiegelung. (ca. 1,6 ha), Verdichtung und Umformung. 	<ul style="list-style-type: none"> - hoch 	
	Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Belastung der Böden durch Düngung und Pflanzenschutzmittel auf den Gartenflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
Wasser	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
	Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate und Verlust von Verdunstungsflächen (ca. 1,6 ha). - Es sind keine Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering 	
	Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
Klima, Luft	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhte Lärm- und Staubbelastung während den Bauarbeiten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
	Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von klimawirksamen Freiflächen und Verdunstungsflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
	Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Lufttemperatur durch Heizwärme, Abgase und Wärmeabstrahlung. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering 	
Land- schaft	Baubedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Ein Laubbaum (Durchm. 50 cm) entlang der K 7515 entfällt durch geplante südliche Geh- und Radwegverbindung. - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering 	
	Anlagebedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Ortsbildes am westlichen Ortsrand. - Verlust von 2,6 ha Außenbereichsfläche. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - mittel 	

Schutzgut/ Belang	Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage und durch den Betrieb des geplanten Vorhabens	Bewertung der Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung. Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - - gering
Kultur- und Sach- güter	Baubedingte Auswirkungen: Keine Anlagebedingte Auswirkungen: Feldkreuz wird erhalten bzw. im Zuge der Erschließung an andere Stelle versetzt. Betriebsbedingte Auswirkungen: Keine	<ul style="list-style-type: none"> - --- - gering - ----
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Abwässer werden sachgerecht und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt. - Ansonsten sind Umweltauswirkungen nur im geringen Umfang vorhanden. Die Berücksichtigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. 	<ul style="list-style-type: none"> - gering - gering
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen. - Es wird durch eine Machbarkeitsstudie überprüft ob eine zentrale Wärmeversorgung für „Schinderhäusle 2020“ durch Solar – und Geothermie möglich ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - positive Umweltauswirkung zu erwarten - positive Umweltauswirkung zu erwarten
Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Es keine Anhaltspunkte gegeben, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. 	<ul style="list-style-type: none"> - ---
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Wechselwirkung sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme für die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden und Fläche gegeben. 	<ul style="list-style-type: none"> - mittel

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen erhebliche und unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

- Festsetzungen zur Art der Bebauung und zur Maßstäblichkeit der baulichen Nutzung. Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.
- Errichtung eines Lärmschutzwalles im Zuge der Erschließung der Baugebietes. Dadurch wird eine Verringerung der Lärmimmissionen in Erdgeschoss bei der südlichen Bauplatzreihe erwartet.
- Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss für die südliche Bauplatzreihe und für Wärmepumpen.
- Schaffung von einer Fuß- und Radwegverbindung vom Süden nach Norden.
- Ausbau der Straße „Schwedenkreuz“ dadurch Verringerung der Staubemissionen.
- Erholungsfunktion durch bereits ausgeführte Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde (Ökokontomaßnahmen).
- Erholungsfunktion im Baugebiet durch offene Bebauung mit Gartenflächen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Artenschutzfachliche Untersuchung durch ein Fachbüro. Bei Berücksichtigung der in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände für gemeinschaftlich geschützte Arten und für streng geschützte Arten ausgelöst. Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich zulässig.
- Anlage eine Buntbrache für die Feldlerche als Kompensationsfläche vor der Baufeldfreimachung. Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit der Feldlerche.
- Aufwertung von Flächen an anderer Stelle durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde.
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb und am Rand des Baugebietes.
- Zum Schutz von Kleinsäugetern und Amphibien müssen die Zäune mindestens 10 cm Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante besitzen.
- Festsetzungen zum Bodenschutz.
- Die Beleuchtung im Plangebiet erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit nach unten gerichtetem Lichtkegel und insektenfreundlichen Leuchten.

Schutzgut Fläche

- Erhöhung der baulichen Dichte im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan.
- Beschränkung der versiegelten Fläche durch die Festsetzung Grundflächenzahl 0,4.
- Beschränkung der Straßenquerschnitte auf notwendige Breite.

Schutzgut Boden

- Festsetzungen zum Bodenschutz.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß.
- Beschränkung der Straßenquerschnitte auf die notwendige Breite.

- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.
- Rekultivierung des Bodens nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.

Schutzgut Wasser

- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz im Trennsystem entwässert.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig.
- Rückhaltung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser durch Retentionszisternen. Die Zisternen beinhalten auch 5,0 m³ Nutzvolumen. Dadurch wird der Verbrauch von Trinkwasser (z. B. durch Gartenbewässerung) verringert.

Schutzgut Klima und Luft

- Aufgelockerte Bebauung und Gartenfläche durch offene Bauweise.
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine zentrale Wärmeversorgung durch Solar – und Geothermie.
- Maßnahmen zur Nutzung von regenerativen Energien entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.
- Durch freie Gebäudestellung und freie Dachgestaltung sind optimale Sonnenenergienutzungen und energetische günstige Gebäudeformen und Gebäudestellungen möglich.

Schutzgut Landschaft

- Eingrünung der Planfläche nach Süden und Westen. Verbot von Werbeanlagen in den Grünflächen.
- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Feldkreuz kann am jetzigen Standort verbleiben. Alternativ wird die Gemeinde im Zuge der Erschließung einen anderen geeigneten Standort suchen.

Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Die in den anderen Schutzgütern aufgeführten Maßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wechselwirkungen aus.

Umweltbelange Emissionen, Abfall, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien und effiziente Nutzung von Energie

- Erhebliche Umweltauswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange Emissionen, Abfall, Abwässer sind nur im sehr geringen Umfang vorhanden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erfolgen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine zentrale Wärmeversorgung durch Solar – und Geothermie.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

2.4.1 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes

Vorbemerkung: Grundlage der Bilanzierung des Ausgangszustandes (Biotopmaßnahmen und Bodenmaßnahmen) ist der rechtsgültige Bebauungsplan „Schinderhäusle“ vom 15.05.1998. Bewertet wird die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schinderhäusle" liegende Teilfläche des Bebauungsplanes "Schinderhäusle 2020". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schinderhäusle" von 1998 ist ergänzend in den beiliegenden Karten dargestellt.

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	Baugrundstücksflächen 17.971 m ² x (GRZ 0,35 + 50%) 0,53 = 9.525 m ²	1	9.525	9.525
60.60 Garten	Baugrundstücksflächen 17.971 m ² x 0,47 = 8.446 m ²	6	8.446	50.676
45.40/60.60 Streuobstbestand auf geringwertigem Biototyp/Garten	private Streuobstbestand (8 ÖP) auf Gartennutzung (6 ÖP) nach Ziffer 10.6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen	14	1.539	21.546
45.40/60.50 Streuobstbestand auf geringwertigem Biototyp/kleine Grünfläche	öffentlicher Streuobstbestand (8 ÖP) auf kleiner Grünfläche (4 ÖP), weil Einzelflächen kleiner 500 m ²	12	614	7.368
60.50 kleine Grünflächen	kleine öffentliche Verkehrsgrünflächen	4	1.094	4.376
60.60 Garten (Spielplatz)	öffentlicher Spielplatz, umfasst verschiedene Biototypen, Bewertung analog wie ein Garten	6	651	3.906
60.22 gepflasterte Straße oder Platz	Wege, Parkplätze	1	493	493
60.23 Weg mit Kies	Verbindungsweg zum Feldweg im Nordwesten	2	170	340
60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz	gemischte Verkehrsflächen	1	3.351	3.351
45.30 Einzelbaum auf geringwertigen Biototypen Biotope 60.50 und 60.60	heimische Baumarten oder Obstbäume, 65 cm Umfang x 8 ÖP = 520 ÖP	520	(67)	34.840
45.30 Einzelbaum auf geringwertigen Biototypen Biotope 60.50 und 60.60	Abwertung, weil nach Festsetzung Bebauungsplan (Pflanzliste 9.) Zierbaum, nicht heimische Baumart, 65 cm Umfang x 6 ÖP = 390 ÖP	390	(25)	9.750
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			25.883	146.171

Bodenmaßnahmen:

	FIPU	AKI- WAS	NAT - BOD	NAT- VEG	GES- BEW	Öko- punkte pro m ²	Fläche	Öko- punkte
versiegelte WA-Flächen: 17.971 m ² x 0,53 = 9.525 m ²	0	0	0	x	0,00	0,00	9.525	0
nicht versiegelte WA-Flächen: 17.971 m ² x 0,47 = 8.446 m ²	3	2	2	x	2,33	9,33	8.446	78.801
nicht versiegelte Streuobstbestände, Grünflächen und Spielplätze	3	2	2	x	2,33	9,33	3.898	36.368
teilversiegelter Verbindungskiesweg zum Feldweg im Nordwesten	1	1	0	x	0,66	2,66	170	452
versiegelte Verkehrsflächen, Wege, Parkplätze	0	0	0	x	0,00	0,00	3.844	0
Zwischensumme Bodenmaßnahmen:							25.883	115.621

Gesamtsumme:**261.792****2.4.2 Beschreibung und Bewertung des Zielzustandes**

Biotopmaßnahmen:		ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
Biotoptyp/-Nr.:	Beschreibung/Ausprägung			
60.10 von Bauwerken bestandene Fläche	Baugrundstücksflächen 19.285 m ² x (GRZ 0,4 + 50 %) 0,6 = 11.571 m ²	1	11.571	11.571
60.60 Garten	Baugrundstücksflächen 19.285 m ² x 0,4 = 7.714 m ²	6	7.714	46.284
60.21 völlig versiegelte Straße		1	4.423	4.423
60.23 Weg mit Kies	Feldweganschluss West	2	128	256
60.60 Garten	privates Pflanzgebot und private festgesetzte Grünfläche	6	1.208	7.248
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte	öffentliches Pflanzgebot am Erdwall, beeinträchtigt durch Straßenverkehr	13	755	9.815
60.50 kleine Grünfläche	Verkehrsgrünfläche	4	84	336
45.30 Einzelbäume auf geringwertigen Biototypen	65 cm Umfang x 8 ÖP = 520 ÖP	520	(3)	1.560
Zwischensumme Biotopmaßnahmen:			25.883	81.493

Bodenmaßnahmen:

	FIPU	AKI-WAS	NAT-BOD	NAT-VEG	GES-BEW	Öko-punkte pro m ²	Fläche	Öko-punkte
versiegelte WA-Flächen: 19.285 m ² x 0,6 = 11.571 m ²	0	0	0	x	0,00	0,00	11.571	0
nicht versiegelte WA-Flächen: 19.285 m ² x 0,4 = 7.714 m ² (beachte: angenommener Versiegelungsgrad = 60%!)	3	2	2	x	2,33	9,33	7.714	71.972
nicht versiegelte festgesetzte Grünflächen = 2.106 m ² (öffentliche Eingrünung 802 m ² , Verkehrsgrün 94 m ² , private Grünflächen 1.210 m ²)	3	2	2	x	2,33	9,33	2.047	19.099
teilversiegelter Verbindungskiesweg zum Feldweg im Nordwesten	1	1	0	x	0,66	2,66	128	340
versiegelte Verkehrsfläche	0	0	0	x	0,00	0,00	4.423	0
Zwischensumme Bodenmaßnahmen:							25.883	91.411

2.4.3 Ersatzmaßnahmen:**Ersatzmaßnahme Buntbrache auf Flst. 108/1**

Die Nutzungsänderung hat keine Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Beschreibung/Ausprägung	ÖP/m ² oder St.	m ² oder St.	ÖP
37.11 Acker mit fragment. Unkrautvegetation	-4	2000	-8.000
35.43 sonstige Hochstaudenflur	16	2000	32.000

Zwischensumme Ersatzmaßnahme: 2.000 **24.000**

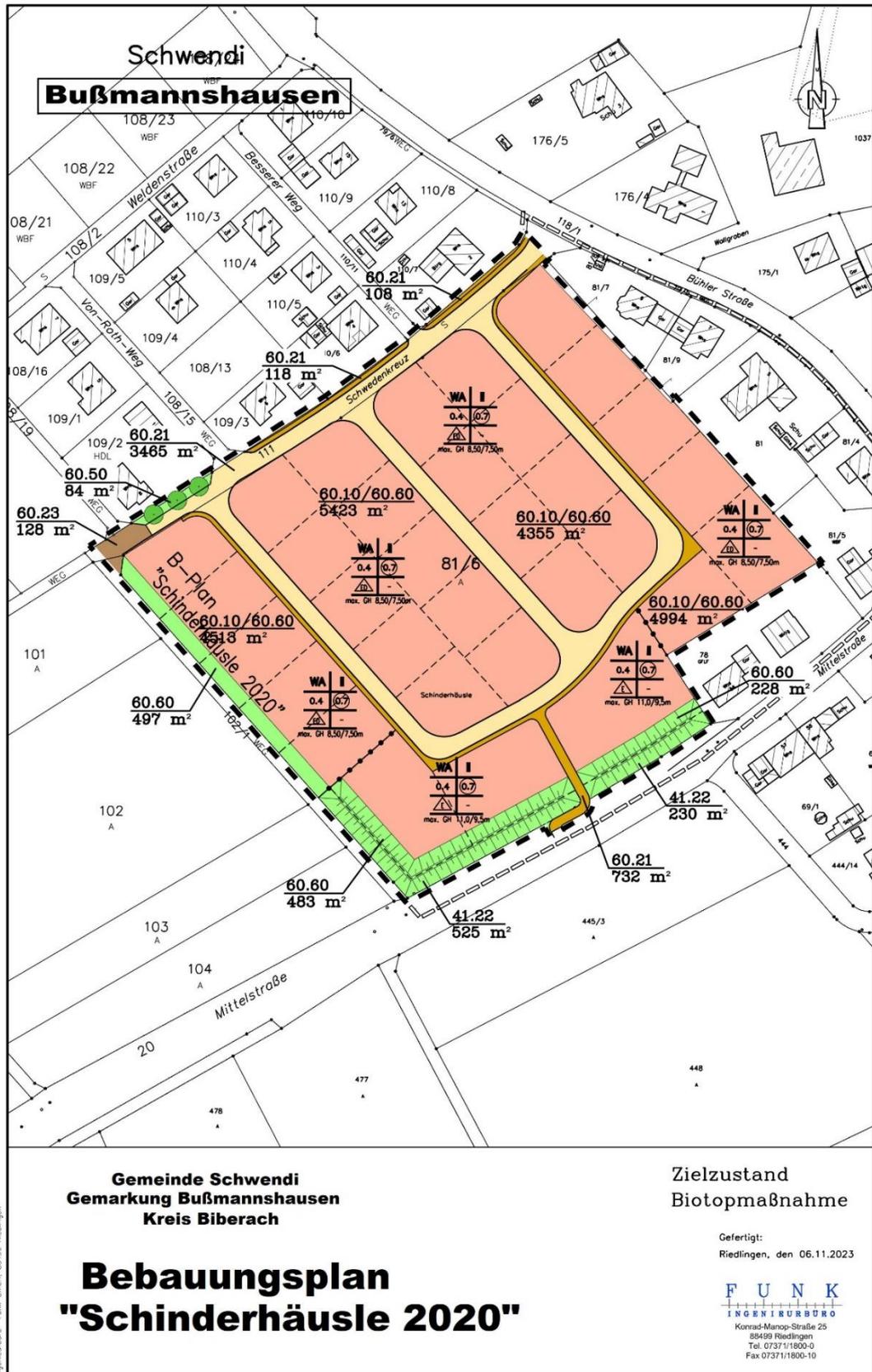
2.4.4 Vergleich Zielzustand mit Ausgangszustand

	Ausgangswert (ÖP)	Zielwert (ÖP)		Ergebnis (ÖP)
Biotopmaßnahmen:	146.171	81.853	-	64.678
Bodenmaßnahmen:	115.621	91.411	-	24.210
Ersatzmaßnahme		24.000		24.000
	261.792	196.904	-	64.888

=> Durch die Bilanzierung des Baugebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahme werden **64.888 Ökominuspunkte** ermittelt. Die **64.888 Ökominuspunkte** werden im erforderlichen Umfang über das Ökokonto der Gemeinde Schwendi ausgeglichen. Der Guthabenstand des Ökokontos der Gemeinde beträgt derzeit (Stand 16.01.2024) **320.937 Ökopunkte**.

Gemeinde Schwendi - Ortsteil Bußmannshausen - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“

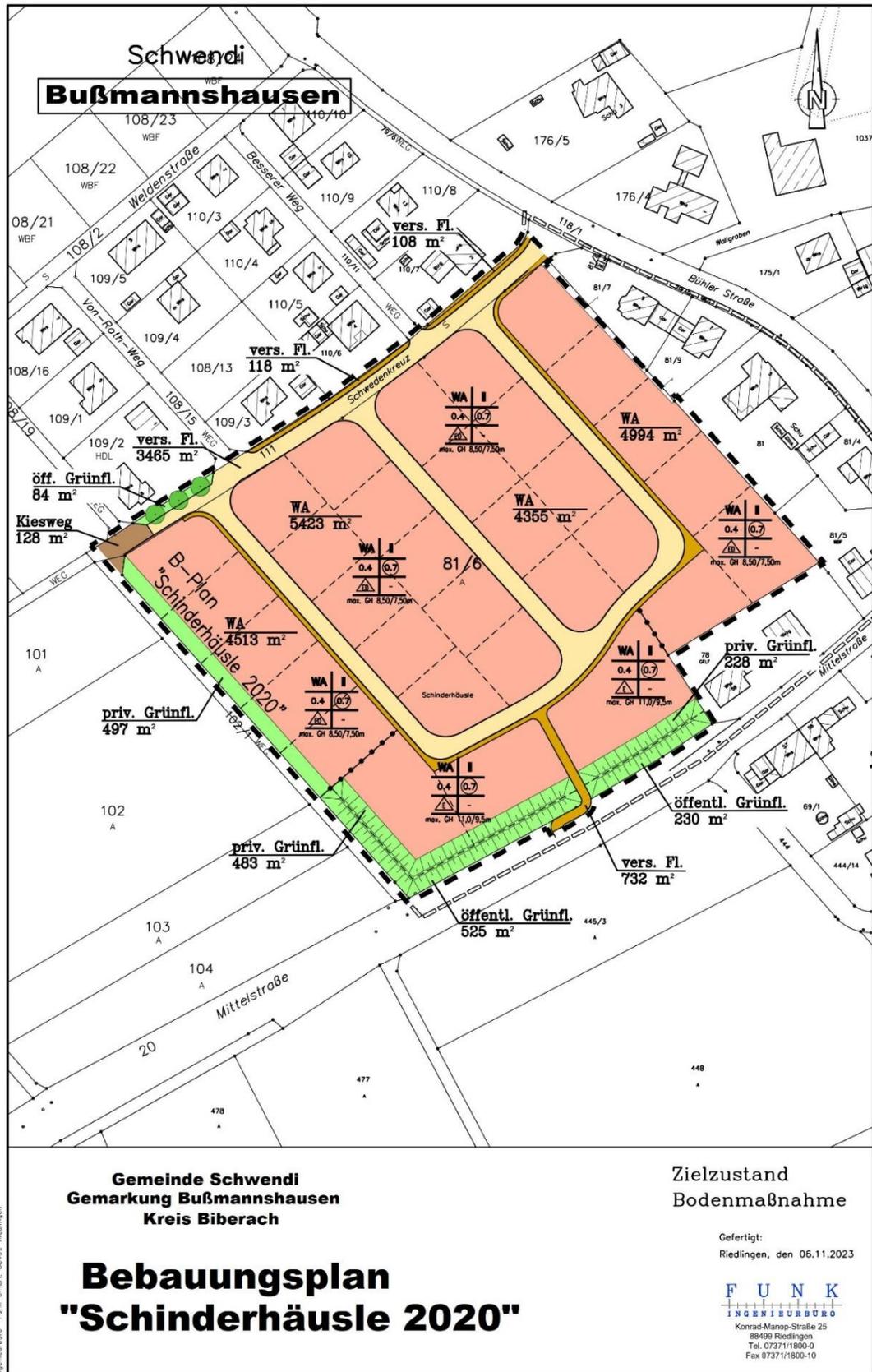
Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 03.06.2024



Zeichnung: L:\Schwend\Bußmannshausen\27_235_Schinderhäusle_Bebauungsplan_2020\A_Plaene\Bilanz\IP_Bilanzierung_aktuell.dwg

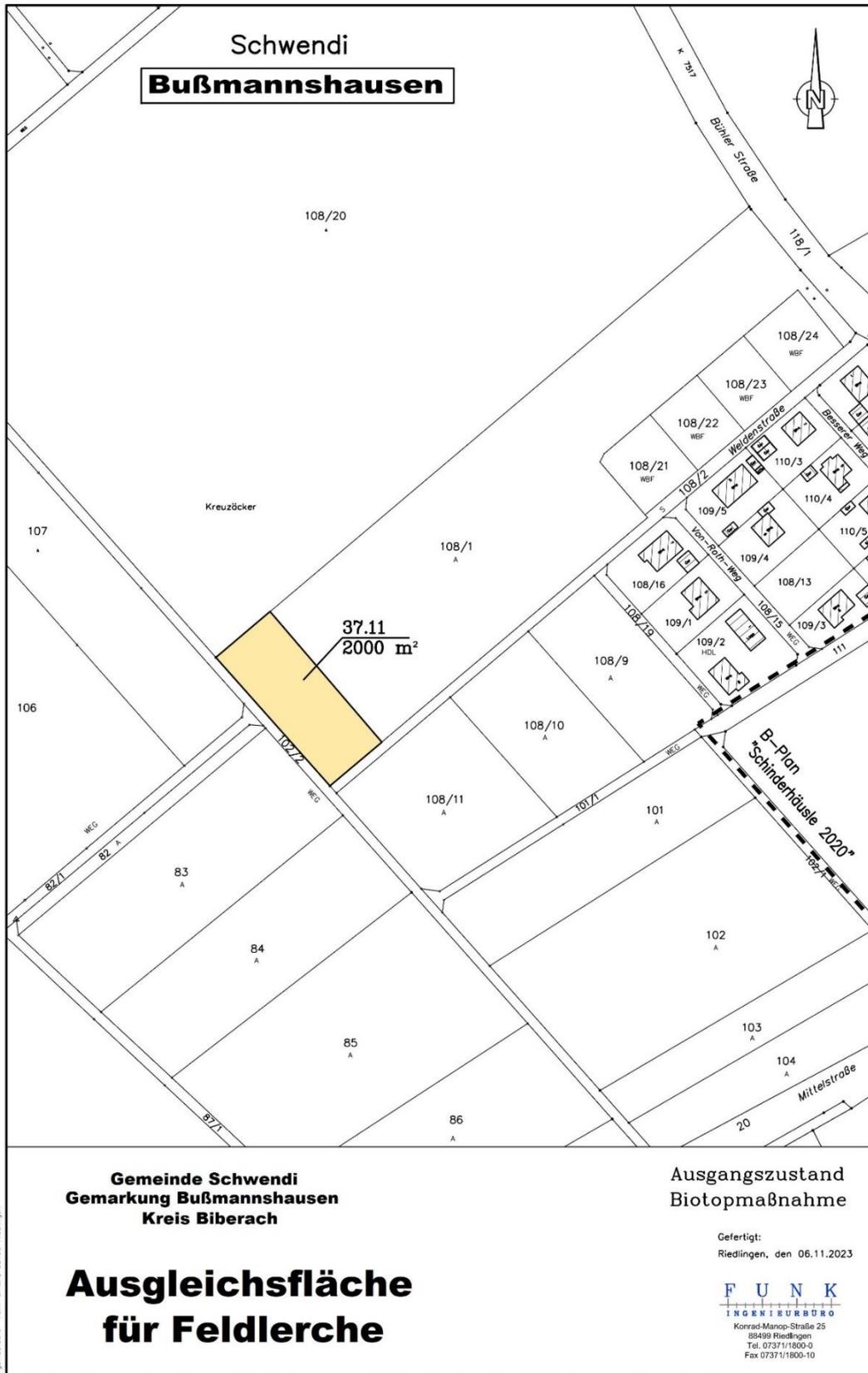
Gemeinde Schwendi - Ortsteil Bußmannshausen - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 03.06.2024



Gemeinde Schwendi - Ortsteil Bußmannshausen - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 03.06.2024



Zeichnung: L:\Schwend\Busmannshausen\27_235_Schinderhäusle_Bebauungsplan_2020\A_Plaene\Bilanz\LP_Bilanzierung_aktuell.dwg

Gemeinde Schwendi - Ortsteil Bußmannshausen - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schinderhäusle 2020“

Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht / Begründung zu den Örtl. Bauvorschriften vom 03.06.2024



2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planfläche ist im Eigentum der Gemeinde. Andere im Flächennutzungsplan in Bußmannshausen ausgewiesene Wohnbauflächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Planfläche ist bereits durch einen Bebauungsplan überplant.

Wichtige Naturschutzziele wie keine Zerschneidung bisher unzerschnittener Landschaften, sparsamer Umgang mit Schutzgut Boden, keine erhebliche Beeinträchtigung von bisher unbelasteter Landschaft, keine Beeinträchtigung von lokalen Populationen geschützter Tier- und Pflanzenarten und keine Zerstörung von Lebensstätten von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden bei der Planung beachtet. Schutzziele von Schutzgebieten sind nicht beeinträchtigt.

Die Planfläche grenzt an zwei Seiten an eine vorhandene Bebauung und schließt in Teilen eine vorhandene Baulücke. Sie rundet die bebauten Flächen im Nordwesten von Bußmannshausen ab.

Die Gemeinde Schwendi besitzt zur Innenentwicklung in der Ortslage von Bußmannshausen keine verfügbaren, durch landwirtschaftliche Immissionen unbelasteten und ausreichend großen, geeigneten Flächen. Die Gemeinde ist intensiv an einer Innenentwicklung bemüht. Im Allgemeinen gilt, dass das Ziel der Nachverdichtung verfolgt wird, soweit die Gemeinde ins Eigentum von geeigneten Flächen kommen kann. Parallel dazu strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung auch auf privaten Flächen an. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen.

Im Vorfeld und im Zuge der Planaufstellung wurden verschiedene Erschließungsalternativen untersucht. Die Art der Erschließung wurde gegenüber der Planung zur frühzeitigen Anhörung geändert. Auch das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die nun vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im Südwesten gegenüber der Planung zur frühzeitigen Anhörung erhöht. Die vorliegende Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Schwendi.

Anderweitige, die Schutzgüter weniger beeinträchtigende Planungsalternativen, sind nicht sichtbar.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurde eine Kartierung der Nutzungsstrukturen und der örtlichen Verhältnisse durchgeführt.

Durch ein Fachbüro wurden die Artenschutzbelange untersucht und eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt.

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden basieren auf der Bodenkarte von Baden-Württemberg im M.- 1:50.000 und auf der Bewertung der Bodenfunktionen auf Grundlage der Bodendaten, hrsg. vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Informationen über Schutzgebiete wurden über den Internet-Daten- und Kartendienst der LUBW und Information über die Böden wurden über den Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg eingesehen. Es wurde der geotechnische Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Schinderhäusle“ vom 07.03.2022 eingesehen.

Es wurde der Flächennutzungsplan eingesehen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die verwendeten Daten stellen den derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde dar.

Die Beschreibung des Bestandes erfolgte qualitativ an Hand von Einschätzungen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden bei den Umweltauswirkungen drei Erheblichkeitsstufen unterschieden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem Bewertungsschema der Ökokontoverordnung durchgeführt.

Schwierigkeiten hat es bei der Zusammenstellung der Angaben nicht gegeben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Umweltprüfung wurden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ermittelt.

Erhebliche Auswirkung auf anderen Schutzgüter sind nicht vorhanden.

Alternativ sind im Auswirkungsvergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan von 1998 keine Änderungen bzw. nur geringe Änderungen in Bezug auf die Schutzgüter zu erwarten (siehe Vorbemerkung zu Ziffer 2.2).

Mögliche unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden von der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigungen, auch durch Ortsbesichtigungen, ebenso wie die Maßnahmen zum Ausgleich von ermittelten nicht erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter, überwacht (§ 4c BauGB).

Bei der Erstellung der baulichen Anlagen wird die Gemeinde zusätzlich durch Ortsbesichtigungen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und die allgemeinen Auswirkungen auf die Schutzgüter regelmäßig überprüfen.

Um die Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme (Anlage der Buntbrache) zu überprüfen wird ein dreijähriges Monitoring (im ersten, zweiten und dritten Jahr nach der Anlage) nach fachlichen Methodenstandards durchgeführt. Der Beginn der Ersatzmaßnahme wird der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt und dokumentiert. Der Unteren Naturschutzbehörde wird spätestens zum Ende eines jeden Monitoringjahres ein jährlicher Bericht mit den Ergebnissen und falls not-

wendig mit Optimierungsmaßnahmen vorgelegt.

Grundsätzlich findet eine allgemeine Überwachung durch die Fachbehörden entsprechend den Umweltgesetzen und entsprechend § 4 (3) BauGB statt. Dabei wird die Gemeinde von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt unterrichtet.

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,6 ha. Auf dem Plangebiet sollen 29 Wohnbauplätze für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser und 3 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Durch den Bebauungsplan wird hauptsächlich eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche überplant. Die Nutzung des Planbereichs ist aber bereits durch einen Bebauungsplan von 1998 rechtsgültig festgesetzt. Gegenüber der 1998 festgesetzten baulichen Nutzung wird durch den aktuellen Bebauungsplan eine dichtere Bauweise ermöglicht und somit der allgemeine Flächenverbrauch verringert.

Für die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt und diese im Umweltbericht dargelegt. In der Umweltprüfung werden dabei der derzeitige Umweltzustand, eine mögliche Weiterentwicklung des Plangebietes ohne die Umsetzung des Vorhabens und die durch den Bebauungsplan entstehenden Umweltauswirkungen beschrieben. Durch den Bebauungsplan werden dabei nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Erholung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ausgelöst und es wird untersucht ob erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen durch den Bebauungsplan nicht und erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und zu deren Ausgleich werden im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen beschrieben.

Lediglich beim Schutzgut Boden wird durch das geplante Baugebiet eine hohe Erheblichkeit der Auswirkungen durch die geplante Versiegelung von 1,6 ha festgestellt. Als Vermeidung und Verminderungsmaßnahme werden Festsetzungen zum Bodenschutz, Beschränkung der Straßenquerschnitte auf die notwendige Breite und die Unzulässigkeit von Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen aufgeführt.

Bei der Beachtung aber, dass der Planbereich bereits durch den Bebauungsplan von 1998 als Wohnbaugebiet überplant ist, sind, im Vergleich zur aktuellen Planung, dagegen die Bewertungen der Erheblichkeit aller Umweltauswirkungen bei allen Schutzgütern als gering zu beschreiben.

Zur Beachtung der speziellen Belange des Artenschutzes wurde eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ erstellt. Der Planbereich und der westliche Einwirkungsbereich wurden dazu mehr-

fach begangen und das Vorhaben bezüglich der Auswirkungen auf relevante Tierarten hin beurteilt. Durch das Vorhaben werden Auswirkungen auf die Feldlerche befürchtet. Bei der Umsetzung einer Buntbrache als räumlich-funktionale Ersatzmaßnahme werden durch das Vorhaben dagegen keine Verbotstatbestände mehr ausgelöst.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und in das Schutzgut „Boden“ und deren Ausgleich wird mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung bewertet. In der Bilanz werden 64.888 Ökominuspunkte ermittelt. Diese werden über das Ökokonto der Gemeinde Schwendi ausgeglichen.

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten zur Realisierung des Vorhabens mit verfügbaren Flächen sind keine vorhanden.

Die Gemeindeverwaltung und die Fachbehörden werden die ermittelten unerheblichen und eventuellen unvorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen.

3.4 Quellenangaben

LUBW Schutzgebiete
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
Daten- und Kartendienst
www.lubw.baden-wuerttemberg.de

LGRB Boden
Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
im Regierungspräsidium Freiburg
www.lgrb-bw.de

Artenschutzrechtliche Einschätzung, § 44 BNatSchG
BPlan „Schinderhäusle“ in Bußmannshausen,
vom November 2020, ergänzt am 25.04.2022,
Büro „umweltkonzept“, 88477 Kleinschafhausen
Bearbeitung: Diplom Biologin Tanja Irg.

C. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

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

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

Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes die Drahtzäune ausgeklammert wurden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden im Baugebiet gegenüber Nachbargrundstücken für die Drahtzäune dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für die sonstigen toten Einfriedungen festgelegt.

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

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