

Gemeinde Schwendi
Gemarkung Großschafhausen
Kreis Biberach

Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“

Begründung zur Ergänzungssatzung
Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Anerkannt,
Schwendi, den

.....
Karremann, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 05.05.2017

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 zur Ergänzungssatzung	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung.....	3
3. Geologie	5
4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung	6
5. Bodenordnung	7
6. Umweltprüfung.....	7
7. Städtebauliche Daten	8
B.) Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	9

A.) Begründung zur Ergänzungssatzung

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Straße „Am Huttenbach“ ist die vorhandene Kanalleitung überlastet und die vorhandene Wasserleitung ist sanierungsbedürftig. Im Zuge eines erforderlichen Neubaus der Infrastrukturleitungen soll zur besseren Auslastung der neuen Leitungen die bisherige, nur auf der nördlichen Seite bebaute Straße „Am Huttenbach“ nun auch auf der südlichen Straßenseite bebaut werden. Dazu werden südlich der Straße „Am Huttenbach“ acht Bauplätze ausgewiesen.

Die Ausweisung der Bauplatzreihe südlich der Straße „Am Huttenbach“ erfolgt durch eine Ergänzungssatzung. Die geplante südliche Bauplatzreihe ist durch die vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Am Huttenbach“ und durch die Straße selbst städtebaulich bereits geprägt. Durch die Bebauung wird eine bessere Ortsrandausbildung ermöglicht.

Um eine Bebauung der geplanten Bauflächen vorzubereiten hat die Gemeinde den die Bauflächen kreuzenden Weihermähergraben im Jahre 2016 nach Süden verlegt. Der bisher größtenteils verdolte Weihermähergraben wurde dabei ökologisch aufgewertet.

Die Planfläche der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Änderung entsprechend angepasst.

2. Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung

Die geplante Ergänzungssatzung umfasst die vorhandene asphaltierte, vor vielen Jahren bereits erstellte Straße „Am Huttenbach“ und einen südlich an diese Straße „Am Huttenbach“ angrenzenden, ca. 30 m breiten Geländestreifen, auf dem Bauflächen entstehen sollen.

Der Geländestreifen entlang der Straße wird bisher von West nach Ost unterschiedlich genutzt. Der westliche Teil von Flurstück 442/3 und Flurstück 442/2 Weg wurden bisher als Holzlagerplatz genutzt. Weiter östlich auf Flurstück 442/3 schließt sich eine intensiv genutzte Fettwiese an. Flurstück 442/3 wurde im Süden durch den bisher hier offen verlaufenden begradigten Weihermähergraben begrenzt, der ca. 4,7 m unterhalb der Straße „Am Huttenbach“ liegt. Südlich des Flurstückes 442/3 und 443 liegt nun auf dem Flurstück 438 der verlegte und ökologisch aufgewertete Weihermähergraben. Südlich des verlegten Weihermähergrabens wurde auf dem Flurstück 438 weiterhin ein Hochwasser- und Regenrückhaltebecken angelegt.

Zwischen dem Flurstück 413 Straße „Am Huttenbach“ und den Flurstücken 442/3 und 443 liegen die Flurstücke 442/4 Weg und 443/1 Weg. Auf diesen Flurstücken sollte vermutlich ursprünglich ein Gehweg errichtet werden, welcher aber nicht gebaut wurde.

Flst. 443 wird ebenso wie der bisher hier verdolte Weihermähdergraben (Flst. 438/1 Wassergraben) und der im Planbereich der Ergänzungssatzung unterhalb von Flst. 443 liegende Teil von Flst. 438 als Gartenfläche genutzt.

Östlich von Flst. 443 auf Flst. 444 liegt bisher ein Sportplatz (Flst. 444 und Flst. 438/1 Wassergraben), ca. 2,0 m unterhalb der Straße „Am Huttenbach“. Der Sportplatz wurde nun aufgegeben und auf der westlichen Teilfläche des Sportplatzes der Weihermähdergraben neugestaltet. Der auf der östlichen Teilfläche vorhandene Spielplatz bleibt erhalten.

Zur Beachtung des Artenschutzes wurde durch ein Fachbüro ein Artenschutzgutachten erstellt. Relevante Tier- und Pflanzenvorkommen konnten im Planbereich nicht nachgewiesen werden. Das Plangebiet besitzt für die Tierarten des Zielartenkonzeptes Baden-Württemberg keinerlei Lebensraumpotential. Geschützte Biotop sind im Planbereich keine vorhanden.

Durch die Ergänzungssatzung werden acht Bauplätze mit ca. 5.380 m² Bauflächen ausgewiesen.

Entsprechend der nördlich anschließenden Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dem allgemeinen Wohngebiet werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen.

Entgegen der bestehenden Bebauung nördlich der Straße „Am Huttenbach“ sind im Plangebiet auch II-geschossige Gebäude innerhalb einer maximalen Gesamthöhe zugelassen, um hier auch moderne Bauweisen zu ermöglichen.

Die geplanten Bauplatzgrößen zwischen ca. 630 m² und 720 m² entsprechen dem örtlichen Bedarf.

Die vorhandene Straße „Am Huttenbach“ ist bisher auf eine lichte Weite von ca. 5,0 m ausgebaut. Nach der geplanten Neuverlegung der Kanalisation und der Wasserleitung soll anschließend die wieder zu errichtende Straße auf 5,50 m lichte Weite verbreitert werden. Die Straße verbleibt, wie im Bestand, als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg.

Der Feldweg Flst. 442/2 durchschneidet bisher die Flächen des Holzlagerplatzes. Der Weg wird nun an den Rand der Bauflächen verlegt. Die bisher getrennten Flächen können zu einer Einheit zusammengefasst werden.

3. Geologie

Die Gemeinde hat zur Erkundung des Untergrundes im November 2013 ein geologisches Gutachten eingeholt. Dabei wurden im Bereich der Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“ zwei Bohrungen niedergebracht.

Die geologische Abfolge ist in den oberen Schichten sehr heterogen.

Bei der Bohrung, die im Bereich des Sportplatzes niedergebracht wurde folgt unter einer 30 cm starken Mutterbodenschicht eine 1,5 m starke Auelehm-/Tonschicht. Die Konsistenz des Auelehms ist weich bis sehr weich.

Bei der Bohrung, welche im Bereich von Flst. 442/3 niedergebracht wurde, wurden im oberen Bereich 0,9 m mächtige bindige antropogene Auffüllungen erkundet. Davon ist der obere Teil der Auffüllung ein anmooriger Boden mit hohem organischem Anteil, der untere Teil der Auffüllung ist ein feinsandiger, schwach toniger Schluff. Die Konsistenz der Auffüllungen liegt im weichen bis steifen Bereich. Unterhalb der Auffüllungen folgt eine 0,45 m starke Verwitterungsdecke aus Ton bzw. Schluff.

Bei beiden Bohrungen folgen unterhalb des Auelehms bzw. unterhalb der Verwitterungsdecke die Schotter der Haslachzeit. Dabei handelt es sich um Kiese und Fein- bis Mittelsande. Diese Schichten besitzen eine Mächtigkeit zwischen 0,55 m bis 1,10 m.

Unterhalb der Kiese schließen sich ab einer Tiefe von 1,90 bis 2,60 m unter Gelände bis zur Endtiefe der Bohrungen mit 6,0 m die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse an. Die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse setzen sich aus feuchten bis nassen, schwach schluffigen bis schluffigen Fein- bis Mittelsanden zusammen. Teilweise wurden in geringer Mächtigkeit auch Tone erkundet.

Grundwasser bzw. Hang- oder Schichtwasser wurde in beiden Bohrungen in den Schottern der Haslachzeit bzw. in der Oberen Süßwassermolasse festgestellt. Der Wasserspiegel liegt zwischen 1,95 m bis 3,10 m unter Gelände. Jahreszeitlich muss auch mit höheren Wasserständen gerechnet werden. Bei starken Niederschlägen ist ferner mit Schichtwasser innerhalb der lehmig-sandigen Verwitterungsdecke zu rechnen.

Die lehmig-sandige Verwitterungsdecke und der Auelehm sind als schwach durchlässiger Boden nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Bei den angetroffenen Kiesen der Haslachzeit handelt es sich um einen durchlässigen bis stark durchlässigen Boden.

Bei den Sanden der Oberen Süßwassermolasse handelt es sich um einen durchlässigen Boden. Bei der fein kornreicheren Ausbildung der Sande liegt die Durchlässigkeit aber im unteren geforderten Grenzbereich.

Der Gutachter schlägt vor, nicht unterkellerte Häuser auf Einzel- und Streifenfundamenten in die Schotter der Haslachzeit bzw. in den Molasseschichten zu gründen. Das Gründungsniveau unterkellerten Wohnhäuser wird voraussichtlich zwischen 3,0 m und 3,5 m unter der momentanen Geländeoberkante in wasserführenden Molassesanden zu liegen kommen.

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse sowie der ausreichend guten Tragfähigkeit der Molassesande wird empfohlen, unterkellerte Wohnhäuser auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte in WU-Bauweise zu errichten. Zusätzlich wird in dem Gutachten empfohlen, alle erdberührenden Bauteile in WU-Bauweise (Prinzip Weiße Wanne) zu errichten bzw. alternativ nach den Vorgaben der DIN 18195, Teil 6 (Abdichtung gegen drückendes Wasser) abzudichten und nach DIN 4095 zu entwässern.

Durch die Heterogenität des Untergrundes wird empfohlen bei Erstellung von Gebäudegründungen ein Fachbüro mit einzubeziehen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen bestehen im Planbereich günstige Rahmenbedingungen. Für die Errichtung von thermischen Brunnenanlagen ist der Standort aus wasserrechtlichen Gründen und wegen der Verlockerungsgefahr durch das Grundwasser nicht geeignet.

Zusätzlich wurde im Zuge der „Renaturierung des Weihermähergrabens“ anhand von zwei weiteren Bohrungen auf Flst. 438 die hydrogeologischen Verhältnisse sowie die Möglichkeiten zur Versickerung im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens beurteilt. Bei diesen beiden Bohrungen wurde unterhalb des Oberbodens eine 40 bis 70 cm starke Verwitterungsdecke aus Schluff in weicher Konsistenz aufgeschlossen. Darunter folgen ca. 2,5 m starke Auesedimente aus einer Wechsellagerung aus Lehmen, Sanden und Kiesen. Unterhalb der Auesedimente ab einer Tiefe von ca. 3 m folgt die obere Süßwassermolasse aus einem Ton-Schluff-Gemisch.

Der vollständige geotechnische Bericht von 2013 mit der geothermischen Standortbeurteilung ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

4. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandene Mischwasserleitung wird entsprechend den aktuellen Erfordernissen vergrößert und tiefergelegt. Von den geplanten Gebäuden südlich der Straße „Am Huttenbach“ darf an die erneuerte Mischwasserleitung nur Schmutzwasser angeschlossen werden. Die Tiefe des neu zu errichtenden Mischwasserkanals ist ausreichend, um bei üblicher Bauweise, einen Anschluss der Kellergeschosse im freien Gefälle an den Kanal zu ermöglichen. Eine in der Straße vorhandene Sickerwasserleitung, die bereits direkt an den Weihermäher angeschlossen ist, wird im Zuge der Baumaßnahme erneuert.

Zusätzlich zur Mischwasserleitung wird in der Straße „Am Huttenbach“ eine Regenwasserleitung verlegt, in der aber ausschließlich die Ableitung des Regenwassers von der Straße erfolgt. Dieses Regenwasser wird südwestlich des Plangebietes über die vorhandene Anschlussleitung des Sickerwassers ebenso in den Weihermähdergraben eingeleitet.

Das auf den Bauplätzen anfallende Niederschlagswasser ist über bereits erstellte Erdmulden direkt dem Weihermähdergraben zuzuleiten. Die Gemeinde plant mittelfristig die Renaturierung des Weihermähdergrabens auch auf dem südwestlich der Ergänzungssatzung liegenden Grabenabschnitt fortzusetzen. Bis die Renaturierung dieses Grabenabschnittes erfolgt ist, muss das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in den Weihermähdergraben auf den Baugrundstücken entweder über Erdmulden oder über Retentionszisternen zurückgehalten werden. Nach der erfolgten Renaturierung des Weihermähdergrabens südwestlich der Ergänzungssatzung können die Niederschlagswässer dann direkt ohne Rückhaltung in den Weihermähdergraben eingeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließung durch das örtliche Netz.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Gasversorgung durch die EGSW ist vorgesehen.

5. Bodenordnung

Die in Teilflächen betroffenen Flurstücke 56/2, 413 „Am Huttenbach“, 437, 438, 438/1 „Wassergraben“, 442/2 Weg, und 444 und die Flurstücke 442/3 und 442/4 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Flurstücke 443, 443/1 und die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 449 und 449/21 befinden sich im Privateigentum.

6. Umweltprüfung

Bei der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Satzung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4) BauGB. Sie wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb abgesehen. Die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind aber zu beachten. Deshalb wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Zur Beachtung des Artenschutzes wurde ein Artenschutzgutachten eingeholt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und das Artenschutzgutachten liegen der Ergänzungssatzung bei.

Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“*Begründung zur Ergänzungssatzung / Begründung zu den örtl. Bauvorschriften vom 05.05.2017*

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	7.460 m ²	=	100%
- Geplante Baugrundstücksflächen - ca.:	5.380 m ²	=	72%
- Verkehrsflächen - ca.:	1.930 m ²	=	26%
- Öffentliche Grünflächen - ca.:	150 m ²	=	2%

B.) Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

In Schwendi besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

Um die Abwasseranlagen zu entlasten wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert. Um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden darf das Niederschlagswasser der privaten Bauflächen aber nur gedrosselt in den Weihermähdergraben eingeleitet werden. Es ist deshalb auf den privaten Flächen zurückzuhalten. Nach der Umsetzung einer bisher noch nicht ausgeführten Renaturierung des Weihermähdergrabenabschnittes südwestlich des Planbereiches darf das Niederschlagswasser dann ohne Rückhaltung direkt in den Weihermähdergraben eingeleitet werden.

Zum Schutz des Bodens vor Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dachabdeckung getroffen.