

**Gemeinde Schwendi**  
**Ortsteil Schönebürg**  
Kreis Biberach

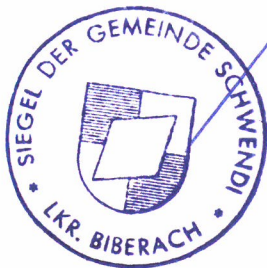
# **Bebauungsplan** **„Erweiterung Gesundbrunnen“**

**aufgestellt im beschleunigten Verfahren**

**(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)**

*A. Begründung zum Bebauungsplan*

*B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan*



Anerkannt,  
Schwendi, den 26. JULI 2022

.....  
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 01.07.2022

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**

<b>A.</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>3</b>
1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung .....	5
3.	Umweltbelange .....	8
4.	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung .....	13
6.	Geologie.....	14
7.	Bodenordnung .....	15
8.	Städtebauliche Daten .....	15
<b>B.</b>	<b>Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan</b>	<b>16</b>

**Anlage 1:** „Artenschutzrechtliche Einschätzung, Bplan „Erweiterung Gesundbrunnen“ in Schönebürg“ vom 31.05.2021, umweltkonzept, Kleinschafhausen, Bearbeitung Tanja Irg

**Anlage 2:** „Schallschutznachweis für den Bebauungsplan „Erweiterung Gesundbrunnen“ in 88477 Schönebürg“ vom 25.11.2021, Loos & Partner, Allmendingen, Bearbeitung Werner Pomes

## *A. Begründung zum Bebauungsplan*

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Schwendi benötigt für die Gesamtgemeinde und für den Ortsteil Schönebürg dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In der Gesamtgemeinde besteht eine große Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser. In Schwendi selbst sind z. B. derzeit keine Grundstücke zur Entwicklung von Wohnbauflächen verfügbar. Für die 10 gemeindlichen Baugrundstücke im Baugebiet „Hermann-Knapp-Weg“ in Schwendi sind bereits deutlich mehr Interessenten wie Bauplätze vorhanden. Im Hauptort Schwendi ist aufgrund fehlender Flächenausweisung im Flächennutzungsplan bzw. fehlender Grunderwerbsmöglichkeit in den nächsten Jahren mit keiner Baugebietsausweisung zu rechnen. Die Entwicklung des Baugebietes in Schönebürg ist deshalb auch zur Verminderung des Wohnraummangels in der Gesamtgemeinde Schwendi erforderlich.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde eine Innenentwicklung und Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung an. Leider stehen der Gemeinde innerörtliche bebaubare Flächen in geeigneter Größe und Beschaffenheit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Unabhängig davon wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Die Gemeinde unterstützt dabei eine Umsetzung fördernd, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht.

Die Gemeinde hat zur baulichen Weiterentwicklung in Schönebürg 2015/2016 umfangreiche Erhebungen von landwirtschaftlichen Betrieben, Berechnungen von Geruchsimmissionen und Bebauungsstudien erstellen lassen und diese mit dem Landratsamt abgestimmt. Aufgrund des landwirtschaftlichen Bestandsschutzes können aber innerörtliche Flächen in Schönebürg durch zu starke Geruchsimmissionen nicht bebaut werden. Für eine bauliche Weiterentwicklung in Schönebürg bleiben als einzige Möglichkeit letztendlich nur die Ortsrandbereiche „Hochdorfer Krautgartenäcker“ und „Erweiterung Gesundbrunnen“.

Eine Entwicklung des Baugebietes „Erweiterung Gesundbrunnen“ ist notwendig weil:

- 1.** Es besteht in Schwendi und Schönebürg eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.
- 2.** Ein großer Teil der Innenbereichsflächen von Schönebürg ist mit erheblichen landwirtschaftlichen und/oder mit gewerblichen Immissionen belastet.
- 3.** Teile der Innenbereichsflächen von Schönebürg sind Überflutungsflächen der Rottum und scheiden deshalb für eine Bebauung aus.
- 4.** Bei manchen Innenbereichsflächen ist durch nicht ausreichende Kanal- oder/und Wasseranschlussleitungen eine Erschließung der Flächen nicht möglich.
- 5.** Andere alternative Bauflächen im Innenbereich von Schönebürg scheiden mangels Grunderwerbsmöglichkeit oder mangels Interesse der Eigentümer aus.

**6.** Die Bauplätze im Baugebiet „Hochdorfer Krautgartenäcker“ werden derzeit erschlossen. Nach der Erschließung werden diese veräußert. Es gibt bereits weit mehr Nachfragen als Bauplätze vergeben werden können.

**7.** Auf der im Flächennutzungsplan im Osten von Schönebürg ausgewiesenen Wohnbaufläche versucht die Gemeinde seit Jahren den Bebauungsplan „Stadeläcker II“ aufzustellen. Bisher scheiterte das Bemühen an nicht durchführbarem Grunderwerb und an landwirtschaftlichen Immissionen.

=> Die Gemeinde kann den zahlreich vorhandene Interessenten aus oben genannten Gründen keinerlei Baugrundstücke anbieten. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen oder anderen Ortsrandflächen kann deshalb derzeit nur der Bebauungsplan „Erweiterung Gesundbrunnen“ eine Weiterentwicklung von Schönebürg und von Schwendi ermöglichen und den Bedarf an Wohnraum zu mindern. Deshalb wird trotz der nun geplanten Außenentwicklung durch den Bebauungsplan ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden beachtet. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht deshalb vordringlicher Handlungsbedarf. Die Ausweisung des Baugebietes ist deshalb erforderlich.

Der Gemeinderat hat deshalb am 09.12.2019 beschlossen den Bebauungsplan „Erweiterung Gesundbrunnen“ mit ca. 3,1 ha aufzustellen. Im Laufe des Verfahrens wurde durch den geplanten Anschluss an die Landesstraße mit Aufweitung und Linksabbiegespur der Planbereich im Osten erweitert. Dieser beträgt nun insgesamt ca. 3,4 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 8.440 m<sup>2</sup> und liegt unterhalb des nach § 13b BauGB zulässigen Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan schließt im Süden an die vorhandene bebaute Flächen des Bebauungsplanes „Gesundbrunnen“ an. Der Bebauungsplan steht somit im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Schönebürg ist trotzdem gegeben.

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

## 2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand von Schöneburg, nördlich des 2011 aufgestellten Bebauungsplanes „Gesundbrunnen“. Der Planbereich entwickelt sich zwischen der Rottum im Westen und der Landesstraße 265 im Osten. Er umfasst im Wesentlichen das als Acker genutzte Flurstück 225. Im Osten werden Teilflächen der L 265 und des Weges 229/1 mit einbezogen.

Das Plangelände steigt um durchschnittlich mit ca. 7 % nach Osten an. Die Neigungen variieren dabei vom fast ebenen Talgrund im Westen bis auf ca. 14 % Neigung westlich der Landesstraße im Osten.

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden und Osten an die bereits bebauten Wohnbauflächen „Gesundbrunnen“ und „Sandberg“ an. Im Norden begrenzt den Planbereich das als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flurstück 226. Im Westen reicht der Planbereich bis an den entlang der Rottum verlaufenden asphaltierten Weg 223/2. Im Bereich dieses Weges verlaufen eine Kanalleitung DN 1400/DN 2000, eine Wasserleitung DA 180 und eine Gasleitung. Von diesem Weg aus quert in Richtung Freibad eine Fußgängerbrücke die Rottum. Ein Ersatzbau dieser wichtigen innerörtlichen Fußwegverbindung ist derzeit in Planung.

Das Baugebiet wird im Osten über eine Linksabbiegespur an die L 265 angebunden und im Süden wird das geplante Baugebiet mit dem vorhandenen Baugebiet „Gesundbrunnen“ verbunden. Im Westen erfolgt ein Geh- und Radweganschluss an den Weg 223/2 bzw. an die Straße „Untere Wiesen“.

Im Westen wird zu dem entlang der Rottum verlaufenden Weg 223/2 mit der Bebauung ein Abstand von 25 m eingehalten. Dieser Abstandstreifen wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit wird der innerörtliche Grünzug entlang der Rottum nach Norden verlängert. Durch den Grünzug kann ein ausreichender Abstand zu den westlich der Rottum liegenden Sportanlagen, zum Freibad und zum Vereinsheim der Feuerwehr eingehalten werden. Auch herrschen entlang der Rottum für eine Bebauung schwierige geologische Verhältnisse.

Im Osten wird zum Fahrbahnrand der L 265 mit der Bebauung ein Abstand von 20 m eingehalten. In diesem Abstandstreifen liegen ein Feldweg, öffentliche Grünflächen und Bauflächen. Auf den Bauflächen sind innerhalb des 20 m Streifen nur Nebenanlagen und diese auch nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

Der südliche und westliche Teil der Erschließungsstraße „A“, als angenommene direkte Fußgängerverbindung zwischen dem Gehweg an der Landestraße im Osten und dem Weg entlang der Rottum im Westen, erhält einen einseitigen Gehweg. Die restlichen Straßen sind als gemischt genutzte Straßen ohne Gehweg geplant.

Im Norden wird für eine eventuelle langfristige Erweiterung des Baugebietes eine Fläche vorgehalten.

Im nördlichen Grünstreifen entlang der Rottum wird für das Baugebiet und die umgebenden Bereiche von Schönebürg ein öffentlicher Spielplatz angelegt.

Durch den Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit 27 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser und im Nordosten mit 3 Bauplätzen für eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Durch die geplante verdichtete Bauweise mit den Mehrfamilienhäusern wird der Verkehrslärm der L 265 vom westlich anschließenden Baugebiet teilweise abgeschirmt.

Die bebaubare Größe der Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser liegt zwischen ca. 580 m<sup>2</sup> und ca. 820 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche bebaubare Grundstücksgröße dieser Bauplätze beträgt ca. 660 m<sup>2</sup>. Das ist für den ländlichen Bereich, die Ortsrandlage von Schönebürg und für die geplante Einfamilienhausbebauung eine angemessene Größe, die ebenso dem örtlichen Bedarf entspricht. Die bebaubare Größe der Mehrfamilienhausbauplätze liegt zwischen ca. 950 m<sup>2</sup> und ca. 1350 m<sup>2</sup>. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Bebauungsplan ist gewährleistet.

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. Eine Mischung der Wohnbebauung mit allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ermöglicht. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden im Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB alle ausgeschlossen.

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Bei den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 (Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten) sind, durch die hier zulässigen Gebäudehöhen, wenn die Dachgeschosse und Kellergeschosse als Nichtvollgeschoss ausgebildet werden, von Westen her optisch auch IV-geschossige Gebäude möglich.

Die Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 beschränkt.

Als Gebäudehöhe werden maximal 8,5 m zugelassen. Es sind damit bei geringer Dachneigung auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich. Da Gebäude mit sehr flacher Dachneigung (unter 10°) und Gebäude mit Flach- und Pultdächer durch ihre hohen Wandhöhen besonders stark auf angrenzende Grundstücke einwirken können, werden

diese auf maximal 7,0 m Gesamthöhe beschränkt. Bei den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhe als maximale „Normalhöhe über Null“.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der geplanten Straßenhöhe oder alternativ an einer vorhandenen Geländehöhe beim Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude. Die Wahl der Berechnung zur Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen ist dem Bauherrn freigestellt. Bei den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 erfolgt keine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. bei den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 nur mit Einzelhäusern zulässig. Da die 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 maximal drei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte jeweils maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Um in Nordosten eine verdichtete 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.

Vom Fahrbahnrand der Landestraße besteht in einem Abstand von 20 m ein Anbauverbot. Garagen, Carports und Stellplätze sind deshalb innerhalb des 20 m Abstandes nicht zulässig. Nebenanlagen bedürfen dort der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäuden zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Da die geplanten Baugrundstücke teilweise unterhalb den geplanten Straßen zu liegen kommen, sind bei Grenzgaragen bzw. Grenzcarports die nach § 6 LBO zulässigen Wandhöhen und Wandflächen nicht ausreichend. Um trotzdem hier Grenzgaragen bzw. Grenzcarports zu ermöglichen wird die zulässige EFH-Höhe als Grundlage für die Berechnung der Wandhöhe und Wandfläche hergenommen. Um gleichzeitig gegenüber Nachbargrundstücken zu große Wandflächen zu vermeiden wird die Wandfläche auf 35 m<sup>2</sup> beschränkt.

Eine direkte Ein- und Ausfahrt aus den Baugrundstücken zum östlichen Feldweg oder zum westlichen Weg entlang der Rottum über öffentliche Grünflächen ist nicht gewünscht. Dazu wird ein Ein- und Ausfahrtverbot erlassen.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Bei der Aufstellung von Luft-

Wasser-Wärmepumpen sind deshalb die Lärmemissionen zu beachten und ggf. Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Um die zukünftigen Bewohner im nordöstlichen Planbereich vor Verkehrslärm zu schützen werden auf der Grundlage eines Schallschutznachweises für den nordöstlichen Bereich umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Der Schallschutznachweis liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Es wird dazu auf die umfangreichere Begründung in der Ziffer „3. Umweltbelange“ verwiesen.

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

Vom nordöstlichen Außenbereich her wird bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit zufließendem Hochwasser gerechnet. Um die Bauflächen zu schützen und das Hochwasser geregelt über geplante Einlaufschächte abzuleiten, wird im Zuge der Erschließung im Nordosten des Planbereiches eine Mulde mit einem Leitdamm errichtet.

Das Baugebiet wird nach Norden mit einer 4 m breiten privaten Grünfläche, auf der eine Hecke aus Wildsträuchern und einzelne Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen sind, eingegrünt. Im Baugebiet werden umfangreiche öffentliche Grünflächen ausgewiesen auf denen die Gemeinde Bepflanzungen mit Laubbäumen und Sträuchern vornimmt.

### 3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine formelle Umweltprüfung nach § 1a und § 2a BauGB nicht statt. Trotzdem erfolgt nachfolgend eine Beschreibung der abwägungsrelevanten Umweltbelange.

Durch das Vorhaben geht **allgemeiner Lebensraum** für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser nicht erhebliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt muss im beschleunigten Verfahren an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt im unteren Bereich als **Bodentyp** ein Auengley aus Auelehm auf Flussbettablagerungen vor. Im mittleren und oberen Bereich kommen Braunerde-Parabraunerde und Parabraunerde vor, die im mittleren Bereich aus kieshaltigen Fließerden und kiesreichem Hangschutt und im oberen Bereich auf Fließerden über verwittertem Deckenschottermaterial gebildet werden.

Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst, die Böden mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit, mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit geringer bis hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstof-

fe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt jeweils 2,17 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden der aber nicht kompensiert werden muss. Durch die Planung ist keine landwirtschaftliche Vorrangflur I betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Planfläche bindet im Osten und Süden an die vorhandene Bebauung an. Im Westen, über der Rottum, liegen ebenfalls bebaute Flächen. In Norden und Nordosten wird die Fläche eingegrünt.

Durch das Büro „umweltkonzept“ aus Kleinschafhausen wurde die zum Bebauungsplan erforderliche „**Artenschutzrechtliche Einschätzung**“ erstellt.

Dazu wurden im Frühjahr 2021 insgesamt 7 Vogelkartierungen durchgeführt. Im Planbereich wurden im Zuge der Kartierungen keine Brutvögel festgestellt. Durch die angrenzende Bebauung, die Gehölzen entlang der Rottum und die Freileitung bestehen Strukturen die kulissenmeidende Vogelarten des Offenlandes von einer Nutzung des Plangebietes und des angrenzenden Wirkraumes abhalten. Auffallend war die intensive Bejagung der Flächen durch Greifvögel und Graureiher.

Die westexponierte Straßenböschung der L 265 wurden bei geeigneter Witterung im April und Mai 2021 insgesamt 4-mal auf Reptilien kartiert. Es wurden keine Reptilienvorkommen festgestellt.

Im Bereich der Rottum wurden kaum Fraßspuren vom Biber festgestellt.

Sonstige planungsrelevante Tierarten können infolge der fehlenden Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Im Südosten des Planbereiches befinden sich 5 Bäume von denen zwei Hainbuchen in einem sehr guten Erhaltungszustand sind. Diese Bäume sollten einer Neupflanzung vorgezogen werden.

In der „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ wurde verschiedenen Maßnahmenempfehlungen aufgelistet die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das Ergebnis der Untersuchungen ist als „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Innerhalb des Plangebietes und dessen Wirkraum befinden sich keine besonders geschützten Biotope, keine Flächen von Biotopverbundsystemen, keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Nach § 33 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Streuobstbestände sind 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.

Quellschutzgebiete und **Wasserschutzgebiete** sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden. Die Planfläche liegt außerhalb den Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarte.

Bei einer im Jahre 2015 durchgeführten Berechnung von **landwirtschaftlichen Immissionen** im Ortsgebiet von Schönebürg wurden für das Plangebiet die Immissionswerte der Geruchsimmisionsrichtlinie für eine Wohn-/Mischgebiete mit 10% Geruchsstunden nicht überschritten.

Zur Beurteilung der **Lärmimmissionen** im Plangebiet wurden durch das Büro Loos & Partner der **Sportlärm** aus den Sportanlagen (Fußball und Tennis) einschließlich der Nutzung der dazugehörige Vereinsheime und Parkplätze, der **Freizeitlärm** durch das Freibad mit Liegewiese einschließlich der dazugehörigen Parkplätze, der **Gewerbelärm** durch die Nutzung des Vereinsheims für Veranstaltungen einschließlich der Parkplätze, der **Gewerbelärm** durch Feuerwehrrübungen und der **Verkehrslärm** aus dem Fahrverkehr der L 265 untersucht und berechnet.

1. Beim **Sportlärm** bleiben an **Sonn- und Feiertagen** die zulässigen Immissionsrichtwerte nach den Vorgaben der „Seltenen Ereignisse“ unterschritten. Außenwohnbereiche können im gesamten Plangebiet genutzt werden. Die Schlafqualität im Plangebiet ist nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind leicht einzuhalten und entsprechen dem Stand der Technik.
2. Beim **Sportlärm** bleiben an **Werktagen** die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten. Außenwohnbereiche können im gesamten Plangebiet genutzt werden. Die Schlafqualität im Plangebiet ist nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind leicht einzuhalten und entsprechen dem Stand der Technik.
3. Beim **Freizeitlärm** bleiben an **Sonn- und Feiertagen** die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten. Außenwohnbereiche können im gesamten Plangebiet genutzt werden. Die Schlafqualität im Plangebiet ist nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind leicht einzuhalten und entsprechen dem Stand der Technik.
4. Beim **Gewerbelärm** bleiben an **Sonn- und Feiertagen** die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten. Außenwohnbereiche können im gesamten Plangebiet genutzt werden. Die Schlafqualität im Plangebiet ist nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind leicht einzuhalten und entsprechen dem Stand der Technik.
5. Beim **Gewerbelärm** bleiben durch Feuerwehrrübungen an **Werktagen** die zulässigen Immissionsrichtwerte nach den Vorgaben der „Seltenen Ereignisse“ unterschritten. Außenwohnbereiche können im gesamten Plangebiet genutzt werden. Die Schlafqualität im Plangebiet ist nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind leicht einzuhalten und entsprechen dem Stand der Technik.
6. Beim **Verkehrslärm** werden im nordöstlichen Teil des Planbereiches die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl im Beurteilungszeitraum TAG als auch im Beurteilungszeitraum NACHT überschritten. Außen-

wohnbereiche können im nordöstlichen Planbereich nur mit Einschränkungen errichtet werden. Ebenso sind hier durch den ermittelten Lärmpegelbereich IV höhere passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im nordöstlichen Drittel des Planbereiches kann in Schlafräumen mit Fenstern, die in der Nacht einem Lärmpegel größer wie 45 dB(A) ausgesetzt sind, die Schlafqualität beeinträchtigt werden. Sie müssen deshalb mit Lüftungselementen ausgerüstet werden um die Schlafqualität zu sichern. Die Bereiche mit den erhöhten Werten für Außenwohnbereiche und des Lärmpegelbereichs IV und höher und der Bereich mit verminderter Schlafqualität ist im Lageplan eingetragen.

#### **Prüfung aktive Schallschutzmaßnahmen:**

Im Zuge der Abwägung ist zunächst zu prüfen ob nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwand oder durch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Landesstraße die Orientierungswerte eingehalten werden können. In dem Schallschutznachweis wurde zunächst eine Berechnung mit einer **Lärmschutzwand mit 4 m Höhe** über der Fahrbahn vorgenommen. Nach der Berechnung würden die Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen TAG und Nacht überschritten, Außenwohnbereiche könnten im gesamten Plangebiet eingerichtet werden, die Schlafqualität wäre an Gebäuden im nordöstlichen Plangebiet beeinträchtigt und das nordöstliche Baufenster läge noch im Lärmpegelbereich IV. Da die erforderliche Wandhöhe 4 m über der Fahrbahn der L 265 liegen müsste und die Fahrbahn ca. 2 m erhöht über der östlich geplanten Bebauung liegt, wäre somit eine Lärmschutzwand von ca. 6 m Höhe erforderlich. Eine 6 m hohe Lärmschutzwand entlang den Bauplätzen Nr. 22 bis 24 ist städtebaulich nicht vertretbar.

Als zweites wurde eine Berechnung mit einer auf **70 km/h reduzierten Geschwindigkeit** auf der L 265 vorgenommen. Nach der Berechnung würden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Beurteilungszeiträumen TAG und Nacht überschritten, Außenwohnbereiche könnten im nordöstlichen Plangebiet nur eingeschränkt eingerichtet werden, die Schlafqualität wäre an Gebäuden im nordöstlichen Plangebiet beeinträchtigt und einige Baufenster lägen noch im Lärmpegelbereich IV. Die Möglichkeit einer alternativen Geschwindigkeitsreduzierung wird von der Gemeinde zwar beantragt, dies ist jedoch von der Zustimmung des Straßenverkehrsamtes abhängig.

#### **Abwägung der Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm:**

Da eine Lärmschutzwand aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist, werden im Planbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten. Dies ist der Gemeinde bewusst. Die Lärmbelastung im Nordosten des Plangebietes ist mit Lärmbelastung des gegenüberliegenden Wohngebietes vergleichbar. Für den nordöstlichen Planbereich werden deshalb im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Bei deren Einhaltung bestehen gegen die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes aus schalltechnischen Gründen keine Bedenken. Die hohen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ können bei den Bauvorhaben im Osten des Plangebietes mit den dort geplanten Mehrfamilienhäusern durch die professionelle Bauplanung einfacher erfüllt werden als bei privaten Bauvorhaben. Es ist wei-

terhin davon auszugehen, dass durch jede Bebauung im Osten die Lärmimmissionen westlich davon reduziert werden.

Ergänzend zu den obigen Beschreibungen sind keine erheblichen weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Kultur-/Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Durch Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe in Biotope und in den Boden allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

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

#### **4. Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet wird im Osten an die L 265 und im Süden an die Straße „Gesundbrunnen“ angebunden. Der Anschluss an die L 265 erfolgt nach den Vorgaben der Straßenbauverwaltung durch eine Linksabbiegespur mit Aufstellbereich und Verziehungsstrecke. Im Westen erfolgt eine Geh- und Radweganbindung an den Weg 223/2 bzw. an die Straße „Untere Wiesen“.

Die inneren Erschließungsstraßen besitzen eine lichte Breite von 5,5 m mit begleitendem Gehweg bzw. von 6,0 m ohne begleitenden Gehweg. Die Verbindungstraße zum Baugebiet „Gesundbrunnen“ wird mit der im „Gesundbrunnen“ vorgegebene Breite von 5,0 m bis zur Straße „A“ weitergeführt.

Der südliche und westliche Teil der Erschließungsstraße „A“ als Fußgängerverbindung zwischen der L 265 und dem Weg 223/2 wird mit einem 1,5 m begleitenden Gehweg ausgebaut. Die anderen Straßen werden als gemischt genutzte Fläche ohne Gehweg hergestellt. Die gewählte Straßenbreite mit 5,5 m bzw. 6,0 m ist ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw / Pkw und für die Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

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

## **5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung**

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Baugebietes getrennt gesammelt und an den westlich des Baugebietes im Weg 223/2 verlaufenden Mischwasserkanal DN 1400 angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird über Retentionszisternen zurückgehalten und danach gedrosselt, zusammen mit dem Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen, in einem Regenwasserkanal getrennt gesammelt und westlich des Baugebietes über eine vorhandene Dükerleitung (vorhandener Drainagesammler) nach Querung des dort vorhanden Mischwasserkanals DN 1400 in die Rottum eingeleitet.

Teile des auf den öffentlichen Verkehrsflächen und des auf den westlichen Bauplätzen anfallenden Regenwassers können auch direkt in die öffentlichen westlichen Grünflächen entwässert werden.

Aus einem nordöstlichen kleineren Außenbereich (ca. 0,4 ha) ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit zufließendem Hochwasser zurechnen. Deshalb wird im Zuge der Erschließung im Nordosten des Planbereiches eine Mulde mit begleitendem Leitdamm erstellt. Das Hochwasser in diesem Bereich wird über Einlaufschächte gefasst und über den vergrößerten Regenwasserkanal nach Westen zur Rottum abgeleitet. Diese Mulde mit Leitdamm wird auf einer öffentlichen Grünfläche erstellt.

Die Entwässerung des Baugebietes samt Außengebietsableitung wurde am 25.01.2022 mit Herrn Schick vom Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Im Planbereich liegen Drainageleitungen, die im Zuge der Erschließung gefasst und bei Bedarf umgelegt werden müssen. Sie müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindungen an das örtliche Netz im Bereich des Weges 223/2, in der Straße „Gesundbrunnen“ und in der Laupheimer Straße im Einmündungsbereich „Gesundbrunnen“. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gebrüder Miller GmbH in Schwendi. Dazu wird im Bereich der östlichen Baugebietszufahrt eine Umspannstation errichtet. Die vorhandene 20 – KV Freileitung am nördlichen Rand des Plangebietes wird verlegt.

## 6. Geologie

Das direkte Plangebiet ist bisher geologisch noch nicht untersucht worden. Dies wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung noch vorgenommen. Da der Planbereich des Bebauungsplanes „Gesundbrunnen“ direkt an das aktuelle Baugebiet anschließt wird erwartet, dass die Ergebnisse der Untersuchung zu „Gesundbrunnen“ auch im Wesentlichen für den aktuellen Planbereich übertragen werden können. Deshalb wird, solange bis Untersuchungen auch für den Planbereich vorliegen, die Zusammenfassung der geologischen Ergebnisse aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gesundbrunnen“ nachfolgend in die Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gesundbrunnen“ übernommen.

### **Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gesundbrunnen“ vom 19.09.2011:**

„Zur Erkundung der geologischen Verhältnisse hat die Gemeinde im März 2009 ein geotechnisches Gutachten eingeholt. Dabei wurden zwei Bohrungen niedergebracht.

Bei der unteren Bohrung werden in den obersten Schichten in einer Tiefe von 0,80 m bis 4,00 m Bachablagerungen angetroffen. Die Bachablagerungen bestehen aus tonigen bis starksandigen Schluffen. Sie sind mit Pflanzenresten durchzogen und besitzen eine weiche bis steife Zustandsform. Unterhalb der Bachablagerungen liegen Moräneablagerungen, welche hier bis auf eine Tiefe von 8,30 m reichen.

Die Moräneablagerungen steigen nach Osten an und werden bei der oberen Bohrung in einer Tiefe von ca. 0,3 m bis 2,9 m angetroffen. Bei den Moräneablagerungen handelt es sich um Sande und Kiese. Der Lagerungszustand ist locker bis mitteldicht. Unterhalb der Moräneablagerung wurden bei beiden Bohrungen Molassesedimente angetroffen. Die Molasse besteht aus Schluffmergel bis kiesigem Sand.

An beiden Bohrungen wurde Grundwasser erbohrt. Der Grundwasserspiegel war in der unteren Bohrung angespannt und stieg von 4,0 m unter Gelände bis auf 2,80 m unter Gelände an. Bei der oberen Bohrung wurde der Grundwasserspiegel bei 1,70 m unter Gelände angetroffen. Grundwasserleiter sind jeweils die Moräneablagerungen.

Die Bachablagerungen sind ein ungeeigneter Baugrund. Eine Gründung kann auf den Moräneablagerungen und auf der Molasse konventionell auf Einzelfundamenten, Streifenfundamenten oder durch eine Bodenplatte erfolgen.

Unterkellerte Gebäude schneiden ins Grundwasser bzw. Hangwasser ein, deshalb sind alle einbindenden Gebäudeteile aus einem rissfreien, wasserundurchlässigen Stahlbeton (Weiße Wanne) herzustellen. Die Baugruben bedürfen eines besonderen Schutzes, da sie in das Grundwasser eintauchen. Dazu werden in dem Gutachten Vorschläge dargelegt. Das geotechnische Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 7. Bodenordnung

Das betroffene Flst. 225 und die betroffene Teilflächen des Flst. 229/1 Weg, Gemarkung Schönebürg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwendi.

Die betroffenen Teilflächen des Flst. 7 (L 265), Gemarkung Schönebürg befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

## 8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	33.910 m <sup>2</sup>	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet: Einzelhäuser und Doppelhäuser – ca.:	17.850 m <sup>2</sup>	=	52 %
Allgemeines Wohngebiet: Mehrfamilienhäuser – ca.:	3.250 m <sup>2</sup>	=	10 %
Erschließungsstraßen einschl. Gehweg:	4.920 m <sup>2</sup>	=	14 %
Landesstraße - Linksabbiegespur – ca.:	1.380 m <sup>2</sup>	=	4 %
Private Grünflächen (Eingrünung) – ca.:	920 m <sup>2</sup>	=	3 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Spielplatz – ca.	5.570 m <sup>2</sup>	=	16 %
Umspannstation – ca.	20 m <sup>2</sup>	=	1 %

	Durchschnittliche Bauplatzgröße der Bauplätze (WA-Flächen mit Einzel- und Doppelhäuser)		ca. 660 m <sup>2</sup>	
27	Einzelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	= 40,5	Wohneinheiten
3	Mehrfamilienhäuser	x 6,5 Wohneinheiten	= 19,5	Wohneinheiten
60	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 150	geplante Einwohner

## ***B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan***

Um den Bauherren Gestaltungsfreiraum zu geben wird eine Dachgestaltung nicht festgesetzt. Zum Schutz von Gewässern und Böden durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen wird gegenüber öffentlichen Flächen die Höhe der Einfriedungen festgelegt. Unzulässige Einfriedungsarten werden ausgeschlossen.

Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäune ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige tote Einfriedungen getroffen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Grundstücken und den öffentlichen Flächen getroffen. Um entlang den Grundstücksgrenzen unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen zu vermeiden, erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen. Auch die zulässigen Höhen von Stützmauern entlang den Grundstücksgrenzen und entlang den öffentlichen Flächen werden begrenzt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch höhere Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Vermeidung von Hochwassergefahren werden entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz auf den Bauflächen zur Regenwasserrückhaltung Retentionszisternen festgesetzt.

In Schöneburg 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. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze pro Baugrundstück, nachzuweisen.