Gemeinde Schwaikheim

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SCHÖNBÜHLSTRASSE UND WESTSEITE DER ZIEGELSTRASSE – 1. ÄNDERUNG“

vom 15.03.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbelange
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich des Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, ist nahezu vollständig bebaut. Seit der Erstellung des Bebauungsplans vor ca. dreißig Jahren haben sich Änderungen hinsichtlich der Nutzungsanforderungen und der Bebauung ergeben. So besteht z.B. der konkrete Wunsch, im nördlichen Planbereich, in dem gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nur gewerblich genutzte Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind, die Umnutzung eines ehemaligen Lager- und Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Auch stimmen die im Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellenweise nicht mehr mit dem realisierten Bestand überein.

Es ist daher Ziel der Gemeinde, das bestehende Wohnbau- bzw. Mischgebiet funktional zu stärken und zu entwickeln und den Bebauungsplan an aktuelle Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu gestalten.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwaikheim am 28.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung “ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,25 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, z.T. minder bzw. gewerblich genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 12.500 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung bzw. Mischgebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,

- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

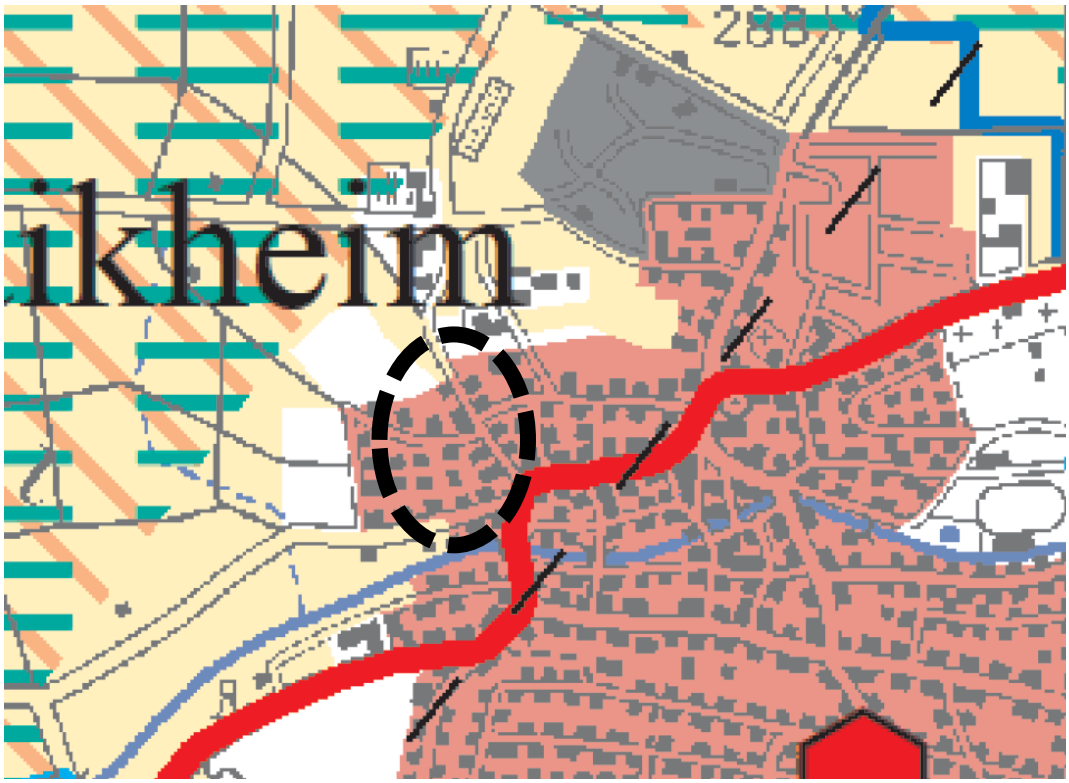

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (mit dem Plangebiet in schwarz)

Die Gemeinde Schwaikheim liegt gemäß Regionalplan des Verband Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan als Siedlungsbereich bzw. Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit dargestellt.

Das Plangebiet ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt.

Östlich und westlich grenzt ebenfalls „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ an. Im Süden grenzt Gewässer an, im Norden Gebiet für die Landwirtschaft bzw. Landwirtschaft (sonstige Fläche). Im Südosten führt eine Straße durch das Plangebiet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2000 bis 2015, Gemeinsamer Flächennutzungsplan des GVV Winnenden (Große Kreisstadt Winnenden, Gemeinde Leutenbach, Gemeinde Schwaikheim) und der Gemeinde Berglen, 06.07.2006, ist das Plangebiet „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ vorwiegend als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Weitere Teile des Plangebietes sind als Wohnbaufläche (Bestand) sowie sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsflächen dargestellt (siehe Abbildung 2).

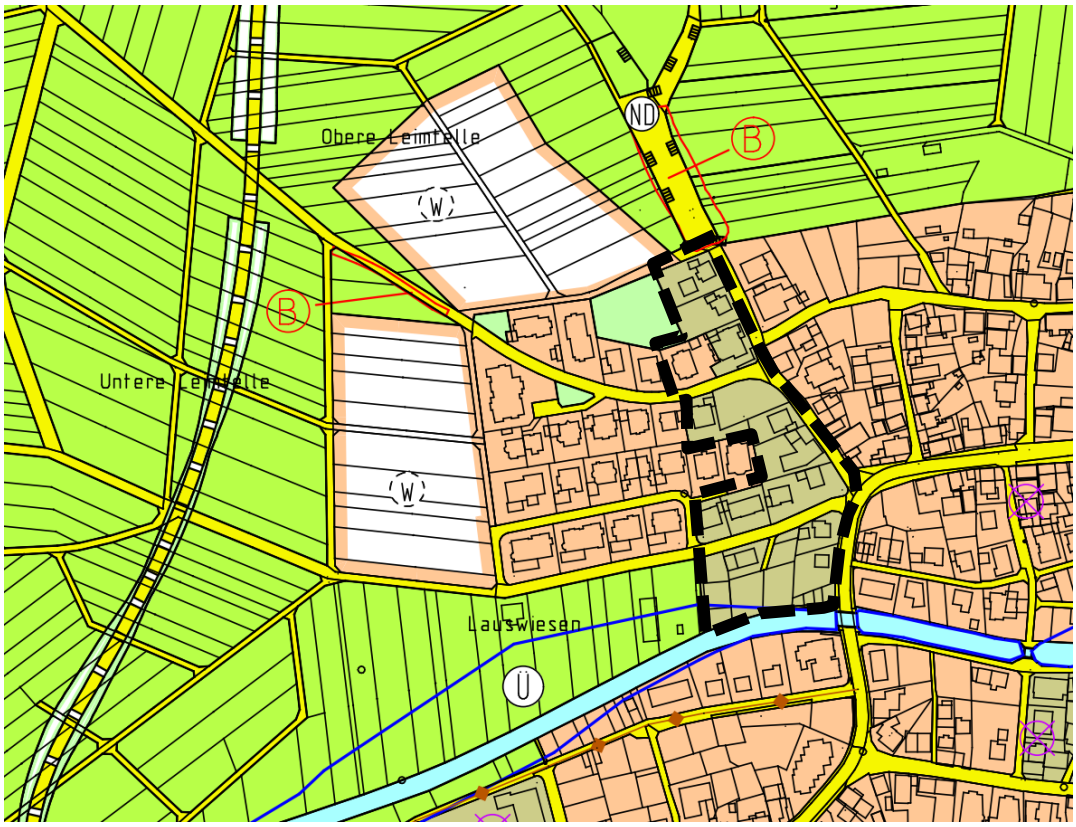

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000 bis 2015, Gemeinsamer Flächennutzungsplan des GVV Winnenden (Große Kreisstadt Winnenden, Gemeinde Leutenbach, Gemeinde Schwaikheim) und der Gemeinde Berglen, 06.07.2006, (mit dem Plangebiet in schwarz)

Im südlichen Bereich ist für das Plangebiet ein Überschwemmungsgebiet dargestellt, welches jedoch gem. der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Abfrage am 23.04.2019), nicht vorhanden ist.

Da das Plangebiet im Bebauungsplan im südlichen Bereich als Mischgebiet und im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, kann der Bebauungsplan im nördlichen Teil nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche

Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den angrenzenden teilweise schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet wird und sich der Bestand bereits entsprechend darstellt, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989. Dieser ersetzte die Ortsbaupläne vom 23.04.1908 entlang der Ziegelstraße und Hauptstraße sowie vom 29.06.1951 entlang der Schönbühlstraße.

Er setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) fest, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 0,8, einer offenen Bauweise und I bis II Vollgeschossen sowie einem Satteldach (im südlichen Plangebiet auch Flachdach). Im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nur gewerblich genutzte Gebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.

Die mitunter deutlich unterschiedlichen Festsetzungen für einzelne, auch nebeneinanderliegende Flurstücke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, ist u.a. dem Umstand geschuldet, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans das Plangebiet bereits fast vollständig besiedelt war.

Westlich anschließend an des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohngebiet Leimtelle“, in Kraft getreten am 11.10.1990. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Östlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortskern II“, in Kraft getreten am 09.06.1993. Dieser setzt ein Besonderes Wohngebiet (WB) fest.

Abbildung 3: Rechtsverbindliche Bebauungspläne (mit dem Plangebiet in schwarz)

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Schwaikheim liegt im Rems-Muss-Kreis und gehört zur Region Stuttgart. Die Kreisstadt Waiblingen befindet sich südwestlich in ca. 5 km Entfernung.

Naturräumlich liegt die Gemeinde Schwaikheim im Naturraum Neckarbecken.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns am nordwestlichen Ortsrand von Schwaikheim.

4.2 Topographie

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden hin an. Es reicht von ca. 258 m ü.NN. im Süden bis zu ca. 273 m ü.NN. im Norden.

4.3 Bestehende Nutzung

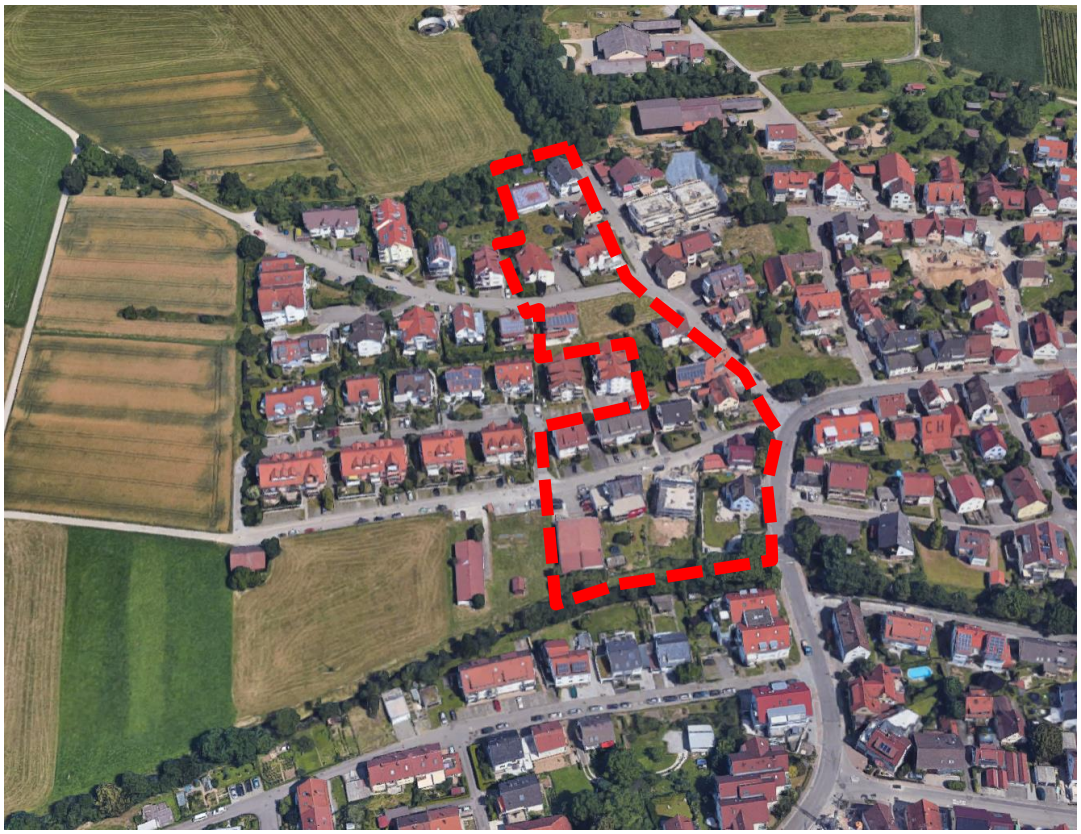

Abbildung 4: Luftbild (Quelle: google-maps, 2019, GeoBasis-DE/BKGGeoContent,Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies) (mit Plangebiet in rot)

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Zipfelbach an, im Osten an die Hauptstraße (Landesstraße L 1140) bzw. die Ziegelstraße. Im Norden befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Westen schließt Wohnbebauung an. Im Südwesten angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf Flst. Nr. 3700 ein unterirdisches Regenüberlaufbecken.

Nördlich des Plangebietes, in ca. 55 m Entfernung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Ein Heranrücken an diese durch den vorliegenden Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ findet nicht statt. Zudem befinden sich Wohnhäuser in deutlich näherer Distanz zu den landwirtschaftlichen Betrieben. Der Gewerbebetrieb in der Ziegelstraße 14 (frühere Weinhandlung Lorenz) wird seit mehreren Jahren bereits nicht mehr ausgeführt.

Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut. Es befindet sich sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Im südlichen Plangebiet (Schönbühlstraße 5) ist eine Kfz-Betrieb ansässig. Mittig im Plangebiet (Ziegelstraße 1/1, Flurstück 3687/2) wird ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb betrieben, hauptsächlich mit Erzeugung, Verarbeitung und Direktvermarktung von Obst und Obsterzeugnissen.

4.4 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal „Gehölzbestandener Hohlweg“ (Schutzgebiets-Nr. 81190680006) sowie das Offenlandbiotop „Hohlweg, ‚Zehn Morgen‘“ (Schutzgebiets-Nr. 171221190016). Weiter im Westen befindet sich zudem das Offenlandbiotop „Feldhecke, ‚Leimtelle‘“ (Schutzgebiets-Nr. 171221190017). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

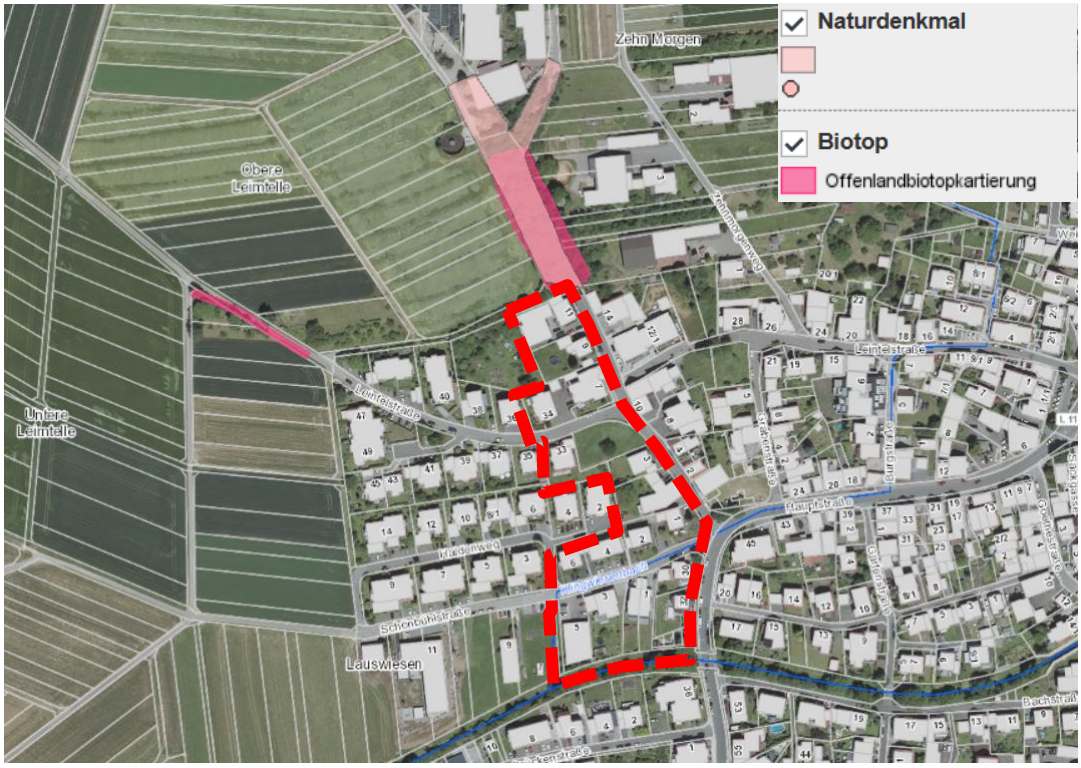

Abbildung 5: Offenlandbiotope / Naturdenkmale LUBW (außerhalb des Plangebietes) (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, zugegriffen am 08.10.2019) (mit Plangebiet in rot)

4.5 Gewässer / Hochwasser / HQ100

Südlich des Plangebietes befindet sich der Zipfelbach (Gewässer II. Ordnung). Im Plangebiet verdolt liegt zudem der Klingwiesenbach (Gewässer II. Ordnung) – dieser erstreckt sich unterirdisch entlang der Hauptstraße und der Schönbühlstraße und mündet über das Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes in den Zipfelbach.

Für den Zipfelbach besteht eine Hochwassergefahrenkarte, die für den Zipfelbach Überflutungsflächen darstellt. Die Überflutungen (HQ10, HQ50, HQ100, HQextrem) bleiben jedoch vollständig innerhalb des Flurstücks des Zipfelbachs und somit außerhalb des Plangebietes.

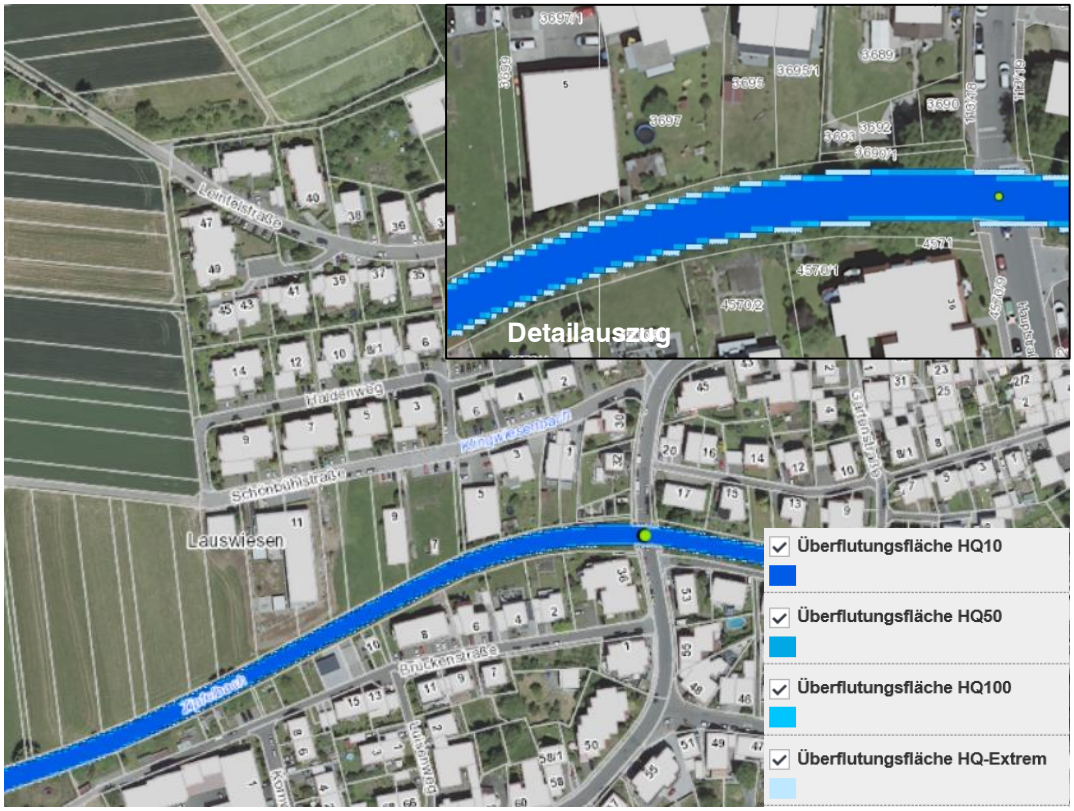

Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte, LUBW (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, zugegriffen am 08.10.2019)

Der für den Zipfelbach notwendige Gewässerrandstreifen wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt und von Bebauung freigehalten.

4.6 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 3660, 3661, 3662, 3662/1, 3663, 3683, 3683/1, 3686, 3687, 3687/1, 3687/2, 3688/1, 3691, 3692, 3693, 3695, 3695/1, 3697, 3697/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 3697/5 (Straße), 3685, 3689, 3690, 3690/1, 3733/3 (Straße), 8021 (Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet sowie die Umgebung sind geprägt durch Mehrfamilienhäuser sowie einige Einfamilienhäuser. Nördlich befindet sich landwirtschaftliche Fläche mit in einiger Entfernung landwirtschaftlichen Betrieben (siehe auch Abbildung 4). Im Plangebiet sind ein gewerblicher Betrieb sowie ein landwirtschaftlicher (Nebenerwerbs-) Betrieb vorhanden.

5.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Der Bereich des Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, ist nahezu vollständig bebaut. Seit der Erstellung des Bebauungsplans vor ca. dreißig Jahren haben sich Änderungen hinsichtlich der Nutzungsanforderungen und der Bebauung ergeben. So besteht z.B. der konkrete Wunsch, im nördlichen Planbereich, in dem gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nur gewerblich genutzte Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind, die Umnutzung eines ehemaligen Lager- und Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Auch stimmen die im Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie einige sonstige Festsetzungen stellenweise nicht mehr mit dem realisierten Bestand überein.

Es ist daher Ziel der Gemeinde, das bestehende Wohnbau- bzw. Mischgebiet funktional zu stärken und zu entwickeln und den Bebauungsplan an aktuelle Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu gestalten.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits bebaut und über die Hauptstraße, die Ziegelstraße, die Leintelstraße und die Schönbühlstraße bereits erschlossen. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist über die naheliegende Bundesstraße B 14 gegeben.

6.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung bereits hergestellt.

Im Plangebiet werden einige Gebäude per Freileitung (Strom) versorgt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt derzeit im Mischsystem. Dies soll beibehalten werden.

Auf dem derzeit noch unbebauten privaten Flurstück (Flst. Nr. 3686) befindet sich am nördlichen Rand, an der Leintelstraße ein Kabelverteilerschrank der Syna GmbH. Dieser dient der direkten Versorgung der umliegenden Häuser (siehe auch Textteil, unter Hinweise D5).

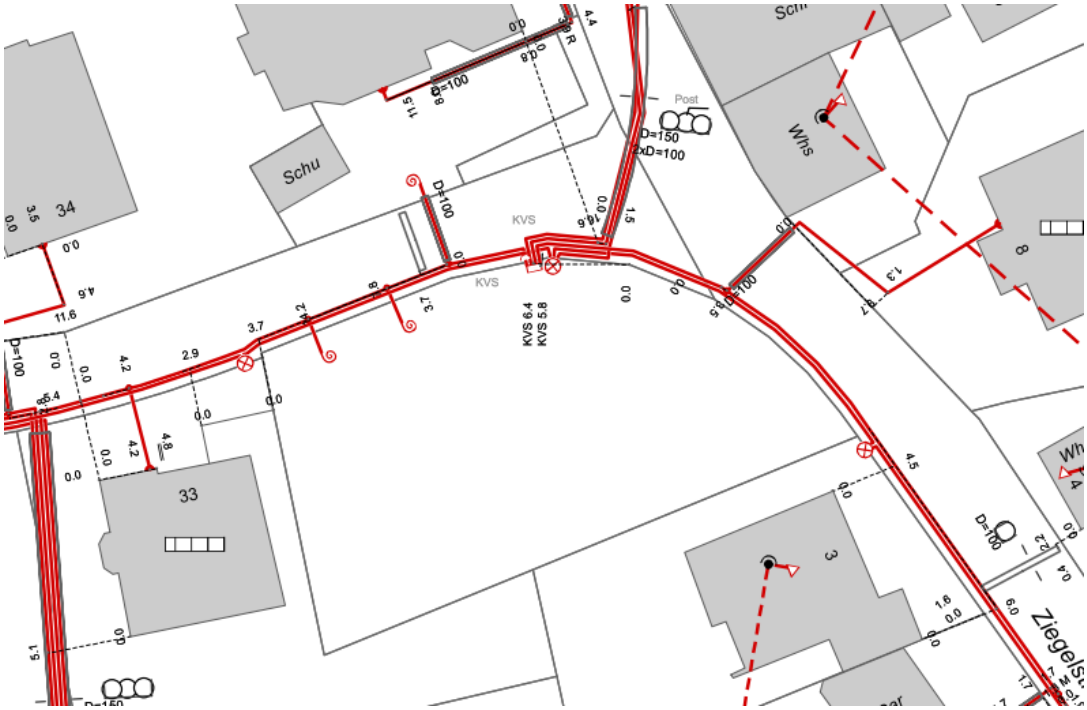

Abbildung 7: Auszug Planauskunft Strom, Syna GmbH, abgerufen am 22.06.2020

7 Gutachten / Untersuchungen

Die Gemeinde Schwaikheim hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Schall zu beantworten bzw. zu prüfen.

Die erarbeiteten Untersuchungen und Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

7.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gemeinde Schwaikheim, „B-Plan Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, März 2020). Auf diese wird verwiesen, sie ist dem Bebauungsplan als Anlage beigeführt.

In Kapitel „Zusammenfassung“ der Artenschutzrechtliche Vorprüfung heißt es:

„Die Gemeinde Schwaikheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans *Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung* am westlichen Ortsrand. Im Zuge dessen erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Dazu wurde eine Geländebegehung durchgeführt und das Gebiet gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen abgesucht.

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgt eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums. Deren Ergebnis stellt eine Prüfrelevanz für Fledermäuse und Eidechsen fest.

Um eine gesicherte Verbotsprüfung im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG durchführen zu können, ist eine vertiefende Erfassung von Fledermäusen in den Bestandsgebäuden sowie Zaun- und Mauereidechsen auf einer unbebauten Teilfläche notwendig. Dieses Vorgehen ermöglicht verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. erforderlichen Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten nach Art. 1 der EU-Vogelrichtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Gebäudebestand verursacht keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG. Derzeit sind auch keine Veränderungen in der Bebauung vorgesehen. Die Notwendigkeit der o.g. Verbotsprüfung tritt dann in Kraft, wenn zukünftig bauliche Veränderungen am Bestand oder Bestandsergänzungen vorgenommen werden sollen. Bei zukünftigen Eingriffen ist die Vermeidungsmaßnahme V1 (Bauzeitenbeschränkung) zu berücksichtigen.“

In telefonischer Abstimmung mit Herrn Wegst, am 08.10.2020, hat dieser die dargelegte Vorgehensweise (Prüfung im Zuge künftiger Eingriffe, Abhandlung auf Bebauungsplanebene ausreichend) aufgrund der vorhandenen Bebauung im Bestand und den nicht vorgesehenen baulichen Veränderungen nochmals bestätigt.

7.2 Schalltechnisches Gutachten

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz erstellt („Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 20. Februar 2020 / 02. November 2020“) und ist der Anlage zum Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“. Im Zuge des Schallgutachtens wurden gewerbliche Schalleinwirkungen sowie Schalleinwirkungen des Verkehrslärms untersucht.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend (vgl. Kapitel 10 der Schalltechnischen Untersuchung):

„Die Gemeinde Schwaikheim bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ vor. Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Zentrums der Gemeinde Schwaikheim.

Das Plangebiet wird derzeit teilweise gewerblich (Kfz-Betrieb in der Schönbühlstraße 5) bzw. landwirtschaftlich (Ziegelstraße 1/1, Flurstück 3687/2) genutzt und ist somit gewerblichen Schalleinwirkungen ausgesetzt. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 1140 (Hauptstraße), im Plangebiet befinden sich die Wohnstraßen Ziegelstraße, Schönbühlstraße und Leintelstraße.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind zum einen die gewerblichen Schalleinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen zu bewerten. Weiterhin sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Schalleinwirkungen aus dem

Straßenverkehr auf im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Nutzungen zu untersuchen und ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet untersucht. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten gegenübergestellt. Hierzu wurden:

- die Schallemissionen des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms erfasst und bewertet,
- die Schalleinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet je Lärmart ermittelt,
- die Lärmpegelbereiche / maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes im Plangebiet ermittelt und dargestellt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ in Schwaikheim ergab:

Schalleinwirkung und Beurteilung

<u>Gewerbelärm (Kfz-Betrieb in der Schönbühlstraße 5)</u>

Die Unterschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm ist am IO 01 (Haldenweg 3) am geringsten.

Die Planung zum Bebauungsplan (vgl. IO 02 bis IO 06) schränkt den eingerichteten und ausgeübten Kfz-Betrieb in der Schönbühlstraße 5 somit nicht ein, da an der bestehenden Wohnbebauung im Haldenweg 3 (IO 01) eine Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte durch die gewerblichen Schallimmissionen des Kfz-Betriebes am ehesten zu erwarten ist (IO 01 = maßgeblicher Immissionsort).

Am Immissionsort IO 06 werden die Orientierungswerte und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag und in der Nacht sicher unterschritten. Damit werden auf der gesamten als WA ausgewiesenen Fläche des Plangebiets die Orientierungswerte und die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht sicher eingehalten.

<u>Landwirtschaftliche Nutzung in der Ziegelstraße 1/1 (Flurstück 3687/2)</u>

Die landwirtschaftliche Nutzung (im Nebenerwerb) in der Ziegelstraße 1/1 (Flurstück 3687/2) soll gemäß aktueller Planung in einem Mischgebiet bestehen bleiben. Gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiete) darf die Nutzung das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Diese Anforderung bleibt bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ unverändert bestehen.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist in der Betriebsweise bereits heute durch die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft schalltechnisch beschränkt. Durch die Planung zu Änderung des Bebauungsplans ist aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkung des eingerichteten und ausgeübten Betriebs der

(nebenerwerblichen) landwirtschaftlichen Nutzung zu befürchten und die Nutzung kann auch zukünftig nachbarschaftsverträglich betrieben werden.

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden in größeren Bereichen des Plangebiets überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet entlang der Hauptstraße (L 1140) überschritten (siehe Anlagen 2 bis 5 im Anhang). Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet in größeren Bereichen des Plangebiets und für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum unmittelbar entlang der Hauptstraße (L 1140) überschritten (siehe Anlagen 2 bis 5 im Anhang).

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Anmerkung: Die meisten Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wohnnutzungen bebaut. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans werden die bestehenden Gebäude im Plangebiet schalltechnisch nicht beschränkt. Für die bestehenden Gebäude ergeben sich durch die vorgesehene Planung keine Pflichten, Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Neu errichtete Gebäude auf derzeit unbebauten Flächen im Plangebiet müssen sich dagegen gegenüber dem bestehenden Straßenverkehrslärm schützen.

Anforderungen zum Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

Für die in Anlage 5 im Anhang dargestellten Flächen mit Schallimmissionen / Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von ≥ 60 dB(A) dürfen (neu errichtete) Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) entsprechend nicht mit öffenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den öffenbaren Fenstern (wie z.B. verlaste Laubengänge, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, ggf. auch partiell).

Anmerkung: Im Rahmen der derzeit laufenden Lärmaktionsplanung im Gemeindegebiet zeichnet sich ab, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit der Hauptstraße (südöstlich des Plangebiets) von 50 km/h auf 30 km/h beschränkt werden könnte. Sollte diese Maßnahme umgesetzt werden, reduziert sich die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr um ca. 2,5 dB(A). In diesem Fall sind innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum keine gesundheitsgefährdenden Pegel mehr zu befürchten.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Für die in Anlage 5 im Anhang dargestellten Flächen mit Schallimmissionen / Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von ≥ 50 dB(A) sind gemäß Ziff. 10.2 VDI Richtlinie 2719 entsprechend für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) geeignete schalldämmende, ggf. auch fensterunabhängige, Lüftungseinrichtungen zu installieren.

Passiver Lärmschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. In Anlage 6 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, dargestellt.

Lärmvorsorge für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum

Gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 / 13/ ist der Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deshalb ist es zu empfehlen, auch hier entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. In Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die nächtlichen Beurteilungspegel durch Straßenverkehr dargestellt.

Maßnahmen für Außenwohnbereiche zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm soll in Außenwohnbereichen (Balkon, Terrassen o.ä.) im Tagzeitraum ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten werden. Im Nachtzeitraum wird keine schutzbedürftige Nutzung angenommen. Bei höheren Pegeln sollen bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Loggien, erhöhte Brüstungen, Wintergärten, Schiebeläden oder andere geeignete Maßnahmen) vorgenommen werden, sofern die betroffene Wohnung nicht über einen nutzbaren Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Fassade – mit Beurteilungspegeln < 64 dB(A) – verfügt. In Anlage 4 im Anhang sind die Beurteilungspegel durch Straßenverkehr im Tagzeitraum dargestellt.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Neuordnung eines innerstädtischen, bereits zum Großteil bebauten Bereichs und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Eine weitergehende Versiegelung gegenüber dem Bestand findet (hinsichtlich der nun getroffenen Festsetzungen) nur stellenweise und untergeordnet statt. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird demnach weitestgehend vermieden. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Innenentwicklung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Die Schutzgüter, wie z.B. Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope, werden durch die Nachverdichtung daher aller Voraussicht nach nicht stärker als bisher belastet.

Schutzgut Mensch

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut. Für die noch zu bebauenden Bereiche gilt: Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung bzw. Neubebauung können von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung großteils nicht beeinträchtigt (siehe hierzu auch Kapitel 7.2 „Schalltechnisches Gutachten“). Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleiben aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Nutzung kommt es gegenüber dem Bestand aller Voraussicht nach zu keinem verstärkten Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen.

Lärmeinwirkungen für das Plangebiet sind untersucht worden. Auf die „Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 20. Februar 2020 / 02. November 2020“, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.2). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass u.a. in Teilen des Plangebietes nachts durch die Schallwerte die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird (60 dB(A) nachts). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Für den relevanten Bereich sind daher Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen getroffen (siehe Kapitel 6.2).

Bezüglich der Geruchsentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, lässt sich festhalten, dass bereits bestehende Wohngebäude näher am landwirtschaftlichen Betrieb vorhanden sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Lärm, Gerüche) von den zukünftigen Bewohnern des Baugrundstücks hinzunehmen sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gemeinde Schwaikheim, „B-Plan Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, März 2020 (siehe auch Kapitel 7.1).

Das Plangebiete ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ überplant und nahezu vollständig überbaut. Durch die Überplanung kommt es stellenweise zu Änderungen der Bebauungsmöglichkeiten, jedoch handelt es sich hierbei um untergeordnete Abweichungen, so dass aller Voraussicht nach keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gesehen werden.

Der bestehende Baum im Bereich der Kreuzung Schönbühlstraße und Hauptstraße wird durch eine Pflanzbindung gesichert.

Schutzgut Fläche / Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert bzw. verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.
Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung gegenüber dem Bestand kaum erhöht, da der bestehende Bebauungsplan bereits eine umfangreiche Überbauung vorsieht.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Südlich des Plangebietes befindet sich jedoch der Zipfelbach. Im Plangebiet verdolt liegt zudem der Klingwiesenbach – dieser erstreckt sich unterirdisch entlang der Hauptstraße und der Schönbühlstraße und mündet über das Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes in den Zipfelbach (siehe auch Kapitel 4.5).

Für den Zipfelbach besteht eine Hochwassergefahrenkarte, die Überflutungsflächen darstellt. Die Überflutungen (HQ10, HQ50, HQ100, HQextrem) bleiben jedoch vollständig innerhalb des Flurstücks des Zipfelbachs und somit außerhalb des Plangebietes.

Für den Zipfelbach wird der Gewässerrandstreifen von Bebauung freigehalten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima eher gering. Die Umgebung ist Großteils durch Wohnnutzung mit einem höheren Durchgrünungsgrad geprägt. Die Fläche nördlich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt, südlich des Plangebietes befindet sich der Grünbereich der Zipfelbachaue. Die östlich angrenzende Hauptstraße ist etwas höher frequentiert, wodurch sich bereits derzeit Auswirkungen ergeben können.

Das Schutzgut Luft wird zudem bereits im Bestand durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb beeinträchtigt. Staub- und Geruchsemissionen gehen von dem landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der Tierhaltung aus.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ ist nicht von weiteren negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ in großen Teilen des Plangebietes eine Bebaubarkeit vorsah, wird nicht von übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Archäologie bzw. des Denkmalschutzes betroffen.

Sachgüter sind in Form von Gebäuden vorhanden. Ein Eingriff in den Bestand findet durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht statt. Von einer Betroffenheit des Schutzguts Kultur- und Sachgüter wird daher nicht ausgegangen.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben in voraussichtlich untergeordneter Weise beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Schutzgebiete / biologische Vielfalt

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete bekannt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturdenkmal „Gehölzbestandener Hohlweg“ (Schutzgebiets-Nr. 81190680006) sowie das Offenlandbiotop „Hohlweg, ‚Zehn Morgen‘“ (Schutzgebiets-Nr. 171221190016). Weiter im Westen befindet sich zudem das Offenlandbiotop „Feldhecke, ‚Leimtelle‘“ (Schutzgebiets-Nr. 171221190017). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden (siehe auch Kapitel 8).

Die Bebauungsmöglichkeiten im direkten Umfeld der Schutzgebiete ist bereits derzeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ gegeben. Es wird daher durch die vorliegende Planung nicht von einer weitergehenden Betroffenheit dieses Schutzgutes ausgegangen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, nur gewerblich genutzte Gebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig. Nun besteht der konkrete Wunsch, im nördlichen Planbereich, die Umnutzung eines ehemaligen Lager- und Betriebsgebäudes zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Dies soll durch die getroffene Festsetzung ermöglicht werden.

Durch den Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ sollen diejenigen Bereich des Plangebietes, die bereits derzeit als Wohngebäude genutzt werden, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um den nördlichen Bereich des Plangebietes, in dem seit einiger Zeit keine Betriebe mehr vorhanden sind. Somit handelt es sich bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes um die Anpassung an den tatsächlich entwickelten Bestand und sichert die planungsrechtliche Umsetzung von möglichen Wohnbauvorhaben im nördlichen Plangebiet.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes – mit den vorgenommenen Einschränkungen – orientiert sich am westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „Leimtelle“, in Kraft getreten am 11.10.1990, der ebenfalls die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festsetzt.

A1.2 MI – Mischgebiet

Der bestehende Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet (MI) fest. Der südliche Planbereich, in dem derzeit ein gewerblicher Betrieb sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb (Nebenerwerb) vorhanden sind, sollen weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Einschränkungen der ansässigen Betriebe sind bereits durch die angrenzend vorhandene Wohnbebauung gegeben.

Das Plangebiet wird derzeit teilweise gewerblich (Kfz-Betrieb in der Schönbühlstraße 5) bzw. landwirtschaftlich (Ziegelstraße 1/1, Flurstück 3687/2) genutzt und ist somit gewerblichen Schalleinwirkungen ausgesetzt. Der Kfz-Betrieb in der Schönbühlstraße 5 ist in der Betriebsweise bereits heute durch die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft schalltechnisch beschränkt. Die landwirtschaftliche Nutzung (im Nebenerwerb) in der Ziegelstraße 1/1 (Flurstück 3687/2) soll gemäß überarbeiteter Planung in einem Mischgebiet bestehen bleiben. Gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiete) darf die Nutzung das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Diese Anforderung bleibt bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“

unverändert bestehen (siehe auch Schallgutachten Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 20. Februar 2020 / 02. November 2020).

Die konkrete Festsetzung orientiert sich an der Mischgebietsfestsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, passt diese jedoch an aktuelle Anforderungen an. So sollen bislang zulässige Gartenbaubetriebe und Werbeanlagen für Fremdwerbung als Hauptnutzung ausgeschlossen werden. Bislang unzulässige Tankstellen sollen auch künftig als unzulässig festgesetzt werden. Vergnügungsstätten sollen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören wegen des erhöhten Flächenbedarfs und der hiervon ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarte Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen. Es sollen solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die für das Plangebiet standortfremd sind. Besondere Bedeutung kommt dabei der Nutzung entlang der Hauptstraße zu. Dieser Bereich entlang der Hauptstraße besitzt eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht im Ortskern entlang einer stark befahrenen Straße vermehrt der Druck, Werbeanlagen dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen jedoch sehr stadtbildprägend sind ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen.

Insgesamt soll dem Bestand – dem Wohnen im nördlichen, von der Hauptstraße abgewandten Bereich sowie der Mischgebietsnutzung im südlichen und mittigen Plangebiet – Rechnung getragen werden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt im gesamten Planbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Dadurch wurden die gem. § 17 BauNVO vom Gesetzgeber für Mischgebiete festgelegte Grundflächenzahl (0,6) deutlich unterschritten.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Bereich, der als Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt wird, weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 erhalten. Der Bereich der als Mischgebiet festgesetzt wird, soll geringfügig auf 0,5 erhöht werden. Damit wird u.a. der tatsächlich entstandenen sowie der künftig vorgesehenen Bebauung Rechnung getragen. Der vom Gesetzgeber vorgeschlagene Wert von 0,6 für Mischgebiete wird nach wie vor unterschritten.

Ausgenommen hiervon ist der nördliche Bereich des Plangebietes (Flurstück Nr. 3660). Aufgrund der tatsächlichen Nutzung (Vorhandensein von Lagergebäuden, Umnutzung in Wohngebäude) wird die Grundflächenzahl für diesen Bereich auf 0,6 erhöht. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Städtebauliche Gründe werden in dem Umstand gesehen, dass hier lediglich der Altbestand der bestehenden baulichen Anlagen erfasst werden soll und damit ein flächensparendes Bauen realisiert wird. Der geplante Umbau des Lagergebäudes dient dazu den Wohnraumbedarf zu decken. Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist erfüllt: Die Gebäude auf dem Flurstück befinden sich in Ortsrandlage und sind von drei Seiten nicht unmittelbar von baulichen Anlagen betroffen. Im Norden grenzt das Grundstück an den Außenbereich. Im Westen grenzt eine durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Leimtelle“, in Kraft getreten am 11.10.1990, festgesetzte Grünfläche (Flurstück 3664) an. Gesunde Wohnverhältnisse werden somit gewahrt. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da es sich um ein bereits im Bestand entsprechend bebautes Grundstück handelt. Nach § 1a Abs. 3 S.6 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (oder zulässig waren). Somit liegen die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB vor.

Die Festsetzung, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 bis 0,9 erhöht werden darf, ist der Bestandssituation vor Ort geschuldet. Hinzu kommt, dass derzeit auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans die BauNVO von 1977 heranzuziehen wäre, bei der auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB nicht angerechnet werden müssen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ ist die Geschossflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt. Da die Kubatur jedoch ausreichend über die Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Bezugshöhe und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt ist, soll die Geschossflächenzahl nicht mehr festgesetzt werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt nahezu vollständig zwei Vollgeschosse fest – lediglich in dem bislang nur durch Gewerbebetriebe zu bebauenden Bereich im nördlichen und südlichen Plangebiet war lediglich ein Vollgeschoss festgesetzt.

Der südliche Bereich soll nun mit zwei Vollgeschossen festgesetzt werden, um künftig ggf. eine andere Bebauung zu ermöglich. Hier besteht derzeit eine Gewerbehalle / Werkstatt. Im nördlichen Bereich auf Flurstücksnr. 3660 soll künftig auf dem gesamten Flurstück Wohnbebauung zulässig sein. Entsprechend soll die Zahl der Vollgeschosse an den sonstigen Planbereich angepasst werden und auf zwei Vollgeschosse erhöht werden.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, sind für jedes Flurstück separat die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe eingeschrieben.

Im Zuge des nun vorliegenden Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ wurde versucht, eine grundlegende Regel der Gebäudehöhen (First- und Traufhöhen) in Bezug auf die Erschließungsstraße herauszuarbeiten. Dies soll eine bessere Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit der einzelnen Grundstücke und Bauvorhaben gewährleisten. Die Festsetzung wurde so getroffen, dass die bestehenden Gebäude abgedeckt sind.

Die Kubatur der Gebäude wird nach wie vor durch Traufhöhen und Firsthöhen geregelt. Lediglich im südwestlichen Plangebiet – in dem auch Flachdächer zulässig sind – ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und max. Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße einfügt.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die bestehende Straßenhöhe (Bestandshöhen Straße) festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass eine ruhige Entwicklung entlang eines fixen Bezugspunkts entsteht. Die Festsetzung der maßgeblichen Erschließungsstraße zur Ermittlung der Bezugshöhe bei Eckgrundstücken dient der Eindeutigkeit der Regelung der Höhenlage. Die im zeichnerischen Teil aufgrund der besseren Lesbarkeit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeschriebenen Bezugshöhen (Bestandshöhen Straße) gelten für das Plangebiet.

A3 Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt flächendeckend offene Bauweise fest.

Der vorliegende Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ führt dieses Prinzip fort, reagiert jedoch auf die tatsächlich im Bestand entstandenen Bauweisen und setzt diese als zulässig fest. Aufgrund dessen ist an zwei Stellen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese reagiert auf die konkrete Situation vor Ort und sichert den Bestand. Hier ist es städtebauliche gewollt, die Möglichkeit zu schaffen, näher an die Grundstücksgrenze heranzurücken und auf den Einzelfall zu reagieren. So befindet sich beispielsweise im Bereich östlich des mit a1 festgesetzten Flurstücks Nr. 3660 eine private Grünfläche, die durch den angrenzenden Bebauungsplan derzeit planungsrechtlich gesichert ist. Auf dem mit a2 festgesetzten Flurstück Nr. 3697/1 ist derzeit eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Diese wird in einer gewerblichen Halle ausgeführt. In Anlehnung an die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“ wurde dieser Bereich im Zuge der 1. Änderung mit Festsetzungen belegt, die einer auch künftigen gewerblichen Nutzung entsprechen (z.B. Flachdach, zwei Vollgeschosse, Flachdach). Um die Platzverhältnisse einer gewerblichen Nutzung zu ermöglichen, wurde die

abweichende Bauweise festgesetzt. Die derzeit bestehende Bebauung ist derzeit durch eine Baulast gesichert.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise eröffnet die rechtlichen Möglichkeiten einer entsprechenden Grenzbebauung auf Ebene der Bauleitplanung. Die Festsetzung führt nicht zu einer Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen. Für eine Umsetzung sind daher weitergehende zivilrechtliche Abstimmungen notwendig, z.B. Abstandsflächenbaulasten.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt nahezu vollständig kleine „Baufenster“ bzw. „Einzelbaufenster“ fest, die lediglich ein einzelnes Gebäude oder eine kleine Anzahl von Gebäuden umfassen. Mittlerweile sind einige Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstanden.

Ziel der vorliegenden 1. Änderung ist es, alle bestehenden Gebäude durch die überbaubaren Grundstücksflächen abzudecken und dadurch zu sichern. Zudem war es auch hier die Intention, eine übergeordnete Struktur zu finden, und statt der „Einzelbaufenster“ Bereiche festzusetzen, in denen eine Bebauung möglich ist und Bereiche, in denen eine Bebauung aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht ist. Die überbaubare Grundstücksfläche ist nun ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Der nicht überbaubare Teil des Grundstücks liegt meistens im südlichen Grundstücksbereich.

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, beinhaltet eine ähnliche Festsetzung. Diese wurde nun jedoch – entsprechend aktueller Anforderungen – erweitert.

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption und der nun gewählten überbaubaren Grundstücksfläche geschuldet. Diese lässt z.B. häufig einen großzügigen Süd- und Westgarten entstehen, innerhalb dessen z. B die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt fest, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Da sich nun die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert haben, sind zusätzliche Flächen für Garagen nicht mehr notwendig. Die Zulässigkeit soll weiterhin aus städtebaulichen Gründen auf die Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt bleiben. Damit erhält der Straßenraum einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird ebenfalls verbessert.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße denkbar. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

A4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bereits bestehenden Nebenanlagen zu erhalten.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets.

Anders als beim rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, in dem für nahezu jedes Gebäude eine separate Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wurde, wurde im Zuge der 1. Änderung versucht, hier eine Regelung zu finden, mit der die Festsetzung generalisiert und vereinfacht wird, aber dennoch der Großteil im Bestand vorhandenen Fälle abgedeckt werden. Für wenige nicht durch die Festsetzung abgedeckte Bestandsgebäude wurde die ergänzende Festsetzung getroffen, dass diese bei Um- oder Ausbauten beibehalten werden können.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Das Zu-/Abfahrtsverbot dient der Verkehrsordnung und der Verkehrssicherheit, indem nicht von untergeordneten Wegen auf private Grundstücksflächen zugefahren werden kann.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 FNL 1 – Gewässerrandstreifen

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich der Zipfelbach (Gewässer II. Ordnung). Dessen Uferbereiche werden durch einen Gewässerrandstreifen geschützt. Ein Teil des innerörtlichen Gewässerrandstreifens ragt in das Plangebiet hinein. Dieser Teilbereich wird durch die Festsetzung geschützt. Dadurch sollen die natürlichen Uferbereiche inklusive der Vegetation geschützt und erhalten werden (siehe auch Textteil, Kapitel C1).

A7.2 Oberflächenbelag private Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A7.3 Gartenbereiche

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird die Festsetzung getroffen, dass keine Schottergärten angelegt werden dürfen.

A7.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A7.5 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahme

Die Maßnahme dient dem Schutz von Vögeln und Fledermäusen. Sie ist der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum „B-Plan Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“ (Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, März 2020) entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Bebauungsplan den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht entbindet, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Neben der zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme bestehen zudem bei künftigen Bauvorhaben Anforderungen an den weiteren Prüfbedarf (Fledermäuse, Reptilien (Zaun- und Mauereidechsen)).

A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht sichert den im südlichen Plangebiet vorhandenen verdolten Klingwiesenbach, der unterirdisch entlang der Hauptstraße und der Schönbühlstraße verläuft und über das Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes in den Zipfelbach mündet (siehe auch Kapitel 4.5).

A9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden gewerbliche Schalleinwirkungen sowie Schalleinwirkungen des Verkehrslärms untersucht.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz erstellt („Schalltechnische Untersuchung, Gemeinde Schwaikheim, Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 20. Februar 2020 / 02. November 2020“) und ist der Anlage zum Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße – 1. Änderung“. Auf dieses wird verwiesen (siehe auch Kapitel 7.2 sowie Textteil des Bebauungsplans Kapitel D7.)

Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm

In der Rechtsprechung /22/ (siehe Schallgutachten) werden Schallimmissionen von über 70 dB(A) im Tagzeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum als kritische Werte benannt, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können, sofern keine Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Schallimmissionen von 70 dB(A) im Tagzeitraum werden im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen nicht überschritten (siehe Anlage 4 im Anhang des Schallgutachtens). Im Nachtzeitraum werden Schallimmissionen von 60 dB(A) im südlichen Teil des Plangebiets innerhalb der Baugrenzen unmittelbar entlang der Landesstraße L 1140 überschritten (siehe Anlage 5 im Anhang des Schallgutachtens).

Für die in Anlage 5 im Anhang (siehe Schallgutachten) dargestellten Flächen mit Schallimmissionen / Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von ≥ 60 dB(A) dürfen (neu errichtete) Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) entsprechend nicht mit öffenbaren Fenstern errichtet werden, es sei denn durch Außenbauteile erfolgt ein baulicher Schallschutz vor den öffenbaren Fenstern (wie z.B. verglaste Laubengänge, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, ggf. auch partiell).

Anmerkung: Im Rahmen der derzeit laufenden Lärmaktionsplanung im Gemeindegebiet zeichnet sich ab, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der

Hauptstraße (südöstlich des Plangebiets) von 50 km/h auf 30 km/h beschränkt werden könnte. Sollte diese Maßnahme umgesetzt werden, reduzieren sich die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr um ca. 2,5 dB(A). In diesem Fall sind innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum keine gesundheitsgefährdenden Pegel mehr zu befürchten.

Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im Nachtzeitraum

In schutzbedürftigen Räumen ist eine ausreichende Frischluftzufuhr unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte sicherzustellen. Im Tagzeitraum wird gemäß VDI 2719 /15/ (siehe Schallgutachten) davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenschallpegels) zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Schlafräume über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen.

Gemäß VDI 2719 soll der Mittelungspegel im Nachtzeitraum in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. Es ist dabei gemäß Ziff. 10.2 VDI 2719 davon auszugehen, dass der Außengeräuschpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach wird ab einem nächtlichen Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) bei Schlafräumen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Für die in Anlage 5 im Anhang (siehe Schallgutachten) dargestellten Flächen mit Schallimmissionen / Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von $\geq$ 50 dB(A) sind gemäß Ziff. 10.2 VDI Richtlinie 2719 entsprechend für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmer) geeignete schalldämmende, ggf. auch fensterunabhängige, Lüftungseinrichtungen zu installieren.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A10.1 Pflanzbindung

Der bestehende Baum im Bereich der Kreuzung Schönbühlstraße und Hauptstraße wird durch eine Pflanzbindung gesichert.

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und

öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, setzt über das Plangebiet verteilt unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen fest. Im südwestlichen Bereich ist auch ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig, ansonsten sind lediglich Satteldächer zulässig.

Bei der vorliegenden 1. Änderung wurde der Grundstruktur des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gefolgt - so wurde lediglich im südwestlichen Plangebiet ein Flachdach ermöglicht. Für die Bereiche mit Satteldächern wurde versucht, eine Regelung zu finden, die sich nicht nur auf jeweils Einzelgrundstücke bezieht, sondern die flächendeckend als Regelung im Bebauungsplan herangezogen werden kann. Dabei wurde der Bestand untersucht und die Festsetzung so getroffen, dass dieser abgedeckt ist. Dieses Vorgehen hat zur Folge, dass der Dachneigungsbereich relativ groß ist (28° bis 55°), jedoch die städtebauliche Wirklichkeit vor Ort abdeckt.

Dachform Garage

Die Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, wurde abgeändert und an die zeitgemäße Entwicklung angepasst.

Dachdeckung

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, übernommen und ergänzt.

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der exponierten Hanglage nicht zugelassen.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten (Flachdach) sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, übernommen, jedoch verallgemeinert und an zeitgemäße Anforderungen angepasst.

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Querhaus/Zwerchhaus soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, übernommen und ergänzt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen.

Die besondere Ortslage sowie die Topographie sollen durch diese Festsetzung berücksichtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes (siehe auch Begründung zu A7.3).

B3.2 Einfriedungen

Die Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, übernommen. Die Festsetzung trägt zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum bei. Zudem dient die Festsetzung der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes.

B3.3 Stützmauern

Die Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, übernommen. Sie wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeveränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange.

B3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung dient dazu bei hängigem Gelände aus gestalterischen Gesichtspunkten die Topographie nicht zu sehr zu überformen und aus Gründen des Nachbarschutzes zur Vermeidung stark abweichender Geländeveränderungen von der vorhandenen Topographie.

Die Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schönbühlstraße und Westseite der Ziegelstraße“, in Kraft getreten am 19.10.1989, übernommen.

B4 Stellplatzverpflichtung

Der Festsetzung liegt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwaikheim vom 25.07.1996 zu Grunde.

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wurde im Zuge der Stellplatzsatzung Gebrauch gemacht. Gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel zwei Kfz vorhanden sind. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung ist nicht in dem Maße gegeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass der öffentliche Nahverkehr die gesamte Richtungspalette der zukünftigen Bewohner des Plangebietes bedient.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,25 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.820 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (0,4)	ca.	1.930 m²
Mischgebiet (MI)	ca.	6.630 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (0,5)	ca.	3.320 m²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	1.050 m²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Es handelt sich um ein nahezu vollständig bebautes Bestandsgebiet.

Die Grundstücke sind durch den Leintelweg, die Ziegelstraße, die Schönbühlstraße und die Hauptstraße bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an. Es sind keine bodenordnenden Verfahren mehr notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann im nördlichen Plangebiet, in dem gemäß bisheriger Festsetzung nur gewerblich genutzte Gebäude zulässig sind, Wohnnutzung entstehen. Zudem werden die Festsetzungen im Plangebiet vereinheitlicht und an aktuelle Anforderungen angepasst und somit das Wohngebiet / Mischgebiet zukunftsfähig gestaltet.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Schwaikheim, den

……

Alexander Bauer,

1. stellv. Bürgermeister