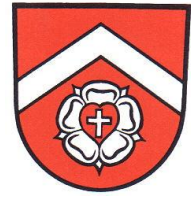


GEMEINDE: WAIN

KREIS: BIBERACH



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„AM SCHMITTEFELD II“

Entwurf: 10.10.2019

Stand: 19.12.2019

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 173 und 173/1 hat eine Bauvoranfrage für drei Wohnhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen sowie drei Doppelgaragen auf diesen Grundstücken gestellt. Die Gemeinde hat das Einvernehmen aufgrund der derzeit nicht sichergestellten Erschließung nicht erteilt.

Parallel dazu hat die Gemeinde beschlossen, für das Gebiet einen objektbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und deshalb zeitgleich für das Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen zum einen Regelungen für die Neubebauung im Sinne der vorhandenen, dorftypische Gebäudestruktur sowie für die Aufwertung im Gewässerbereich der Weihung getroffen werden. Zum anderen sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung im nördlichen Ortsteil geschaffen werden. Das Plangebiet schließt eine Lücke zwischen der vorhandenen Ortsbebauung entlang der „Gartenstraße“ und der Bebauung im Norden entlang der Straße „Im Schmittefeld“ sowie der

„Kirchstraße“. Es ist eine typische Nachverdichtung. Im Zuge der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist es zu begrüßen, dass auf diesen innerörtlichen Grundstücken die Realisierung von Wohnbebauung ermöglicht wird.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 0,4 ha Grünland in Bauland für Wohngebäude umgewandelt. Die Erschließung kann über eine private Stichstraße auf dem Flurstück Nr. 174 an die nördlich verlaufende Straße „Im Schmittefeld“ erfolgen.

Das Plangebiet entwickelt sich deckungsgleich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan, es ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB werden eingehalten (s. Nr. 8)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein einfacher, rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet „AM SCHMITTEFELD II“ erstellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsteil von Wain, direkt westlich des Rathauses, des Gemeindehauses und der evangelischen Pfarreikirche Michael.

Die nördliche Begrenzung wird durch die Straße „Im Schmittefeld“, die westliche Begrenzung durch die Weihung gebildet. Westlich der Weihung schließt unmittelbar das Mischgebiet bzw. der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schmittefeld/Friedhofstraße“ aus dem Jahr 2002 an. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch den gemeindlichen Fußweg bzw. Flurstück Nr. 155 begrenzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 173, 173/3,173/4,173/5, 174 sowie Teilflächen der Flurstücke 155, 176, 176/2,189/1 und 192 (Weihung).

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha.

2.2 Topographie

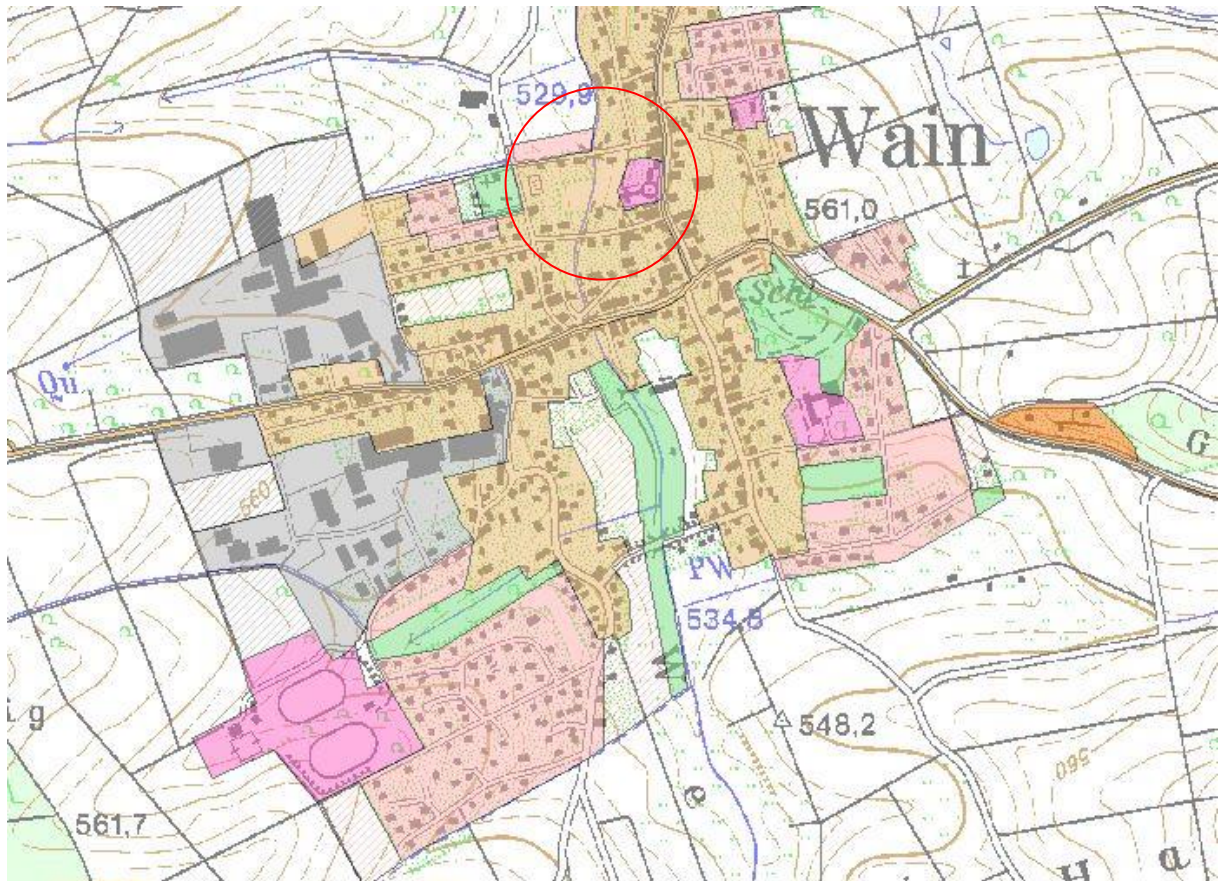
Das Plangebiet ist als Westhang, der zur Weihung hin abfällt, ausgebildet.

Es fällt von Osten (534,75 m ü. NN) nach Westen bis zur Weihung (532,00 m ü. NN).

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem aktuellen, genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwendi/Wain Stand 2010. Das Plangebiet ist deckungsgleich als Mischfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stand 2010:



4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 173, 173/1 und 173/3 befinden sich in Privatbesitz und sind unbebaut. Die Flurstücke bzw. die Teilflächen innerhalb des Plangebiets Nr. 155, 174, 176/2 und 192 befinden sich im Besitz der Gemeinde Wain. Die Flurstücke 176 und 189/1 sind ebenfalls im Privatbesitz.

4.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

4.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

4.5 Überschwemmungsgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Extremhochwasserspiegels der Weihung.

4.6 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Die Flächen bzw. das Flurstück Nr. 174 östlich parallel zur Weihung ist unbefestigt und nicht bewachsen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzen die zentralen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Wain mit Kirche, Gemeindehaus und Rathaus an. Im Westen befindet sich eine ehemalige Gärtnerei, welche mit dem Bebauungsplan „Am Schmittefeld/Friedhof“ als Mischgebiet überplant wurde.

Luftbild:



Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen sind keine bekannt.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die bestehende, nördlich verlaufende Erschließungsstraße „Im Schmittfeld“ erschlossen und an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Über ein 3,50 m breites Geh-/Fahr- und Leitungsrecht entlang der Weihung werden die drei südlichen Bauplätze erschlossen.

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Die anstehenden Böden machen eine Versickerung des Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Entwässerung des vorliegenden Plangebietes sieht wie folgt aus:

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den vorhandenen Mischwassersammler, welcher entlang der Weihung verläuft, eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird direkt in die Weihung eingeleitet.

Innerhalb des Plangebietes ist damit zu rechnen, dass bei der Herstellung von Baugruben Schichtenwasser angetroffen werden kann. Es wird empfohlen die Kellergeschosse entsprechend dicht auszuführen (z.B. weiße Wanne).

Drainagen zur Ableitung des anfallenden Hang- und Schichtenwassers dürfen **nicht** an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Sie müssen direkt in die Weihung eingeleitet werden.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird über die vorhandene Ortswasserleitung gewährleistet.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas, Strom und Telekommunikationstechnik kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze der Versorgungsträger erfolgen.

7. Begründung der Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde als einfacher Bebauungsplan erstellt. Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Sie orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Dadurch ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert. Das Maß der Nachverdichtung direkt an der Weihung wird beschränkt.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Grundflächenzahl

Die im Plan eingetragene überbaubare Grundstücksfläche ist in Form von Baufenstern definiert. Die Größe und Anzahl der Baufenster ist bindend festgesetzt. Dadurch soll garantiert werden, dass auf den Flurstücken 173 und 173/1 insgesamt drei Hauptgebäude errichtet werden können. Mit der Beschränkung der Größe der Baufenster auf 14x12 m bzw. 15 x 11 m soll gewährleistet werden, dass dem Umfeld in der Größe angepasste Gebäude entstehen. Durch diese Regelung kann die festgesetzte Grundflächenzahl nicht durch Hauptgebäude ausgeschöpft werden. Auf die Grundflächenzahl werden zusätzlich Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO angerechnet. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 wird eine lockere dorfgerichte Bebauung gewährleistet, welche unter Berücksichtigung der anzurechnenden Nebenanlagen auch ausgeschöpft werden kann.

7.3 Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohngebäude und 1,0 Stellplätze je weiterer Wohnung, wird als notwendig angesehen.

7.4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Um eine möglichst homogene Wohnbebauung insbesondere für junge Familien zu gewährleisten, wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

7.5 Flächen für Aufschüttungen / Schutz vor Niederschlagswasserabfluss aus dem Außeneinzugsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Talsohle des Weihungstales in unmittelbarer Nachbarschaft zur Weihung. Entlang der Weihung sind die angrenzenden Bereiche zum Teil als Überschwemmungsflächen für das extreme Hochwasser ausgewiesen. Der Extremhochwasserspiegel liegt bei $HQ_{\text{extrem}} = 533,30 \text{ m.ü.N.N.}$

Um die zukünftige Bebauung vor Hochwasser zu schützen wurde die Erdgeschoßfußbodenhöhe der geplanten Gebäude mit 534,00 m ü. NN festgesetzt. Um mögliche Kellergeschosse vor Überflutung zu schützen wurde festgesetzt, dass das Gelände bis auf das Niveau der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhen anzufüllen ist.

Auf die Broschüre des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg über Hochwasserrisiko bewusstes Planen und Bauen wird verwiesen. (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).

7.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die geplanten Gebäude sollen sich an der überwiegend in der Nachbarschaft vorherrschenden Stellung der Nachbargebäude anpassen (Kirche, Rathaus, Straßenbebauung „Am Schmittefeld“. Aufgrund dessen wurde die Hauptfirsrichtung der Gebäude von Ost nach West festgesetzt.

7.7 Dachform/Dachfarbigkeit

Die geplanten Gebäude sollen sich an der überwiegend in der Nachbarschaft vorherrschenden Dachform und Dachfarbe anpassen. Aufgrund dessen wurde die zulässige Dachform für die Hauptgebäude auf ein Satteldach begrenzt und die Dachfarbe auf ziegelrot beschränkt.

7.8 Werbeanlagen

Um das dörfliche geprägte Ortsbild zu erhalten wurde die Größe und Art der Werbeanlagen beschränkt.

7.9 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontakts wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt. Die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften beziehen sich nur auf die dort genannten Einfriedungsarten. Für alle weiteren Einfriedungsarten gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

7.10 Durchgrünung

Damit der private Wohnbereich vom zentralen öffentlichen Bereich optisch getrennt wahrgenommen werden kann wurde ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einheimischen Gehölzen entlang der östlichem Rand des Plangebietes festgesetzt.

Zusätzlich wurde zur Gewährleistung einer Durchgrünung ein Flächenpflanzgebot festgesetzt.

7.11 Schottergärten

Steingärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

Artenschutz:

Durch die flächenmäßig geringfügige Überplanung der Grünfläche und die allseitig direkt angrenzende Umgebungsbebauung an das Plangebietes und die damit verbundenen hohe Vorbelastung sind keine nennenswerten Eingriffe in den Lebensraum bedrohter Tierarten (Feldlerche, Fledermaus, Zauneidechse etc.) zu erwarten.

9. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

Die immissionsschutzrechtlichen Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind eingehalten.

Das innerörtliche Straßen- und Wegenetz bleibt unberührt.

9.1 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die zentralen Infrastruktureinrichtungen mit Kirche, Spielplatz, Gemeindehaus und Rathaus der Gemeinde Wain. Die entsprechenden Lärmimmissionen dieser Nutzungen (Kirchengeläut, Musikproben, Veranstaltungen etc.) führen zu Störungen.

Durch das Büro ISIS wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden die schalltechnischen Immissionen ermittelt und beurteilt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Kirchengeläut:

Aus den durchgeführten Schallpegelmessungen kann abgeleitet werden, dass selbst das 12-Uhr-Läuten im Zeitbereich nachts keine Überschreitungen der Anforderungen an kurzzeitige

Geräuschspitzen (max. 65 dB(A)) und an den Beurteilungspegel der lautesten Nachtstunde (max. 45 dB(A)) verursacht.

Andererseits sind am Rand des Wohngebietes durch das 5-Uhr-Läuten Überschreitungen des Richtwerts für den Beurteilungspegel von max. 45 dB(A) während der lautesten Nachtstunde zu erwarten. Auch wird die Anforderung an kurzzeitige Geräuschspitzen im Zeitbereich nachts überschritten.

Aus diesen Ereignissen resultiert ein Konfliktpotential zwischen dem Läuten der Kirchenglocken und dem Schutzanspruch der Anwohner des geplanten Wohngebiets. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass das Landratsamt die beschriebene Tradition, in Wain zur Sommerzeit um 5:00 die Kirchenglocken zu läuten, als sozialadäquat betrachtet und somit keine Veranlassung zur Untersagung aus schalltechnischen Gründen sieht.

Veranstaltungslärm:

Zudem lassen die Berechnungsergebnisse und die qualitative Beurteilung der Nutzungen der Bürgersäle und des Gemeindehauses im Zeitbereich nachts ein hohes Konfliktpotential bezüglich der heranrückenden Wohnbebauung erkennen.

Als Lärmschutzmaßnahme kommt eine lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer in Betracht. Gegebenenfalls ist auch der Einbau von festverglasten Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern möglich. Bei festverglasten Fenstern ist eine Lüftung dieser Räume über vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten zu prüfen oder der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Aufgestellt:

Ulm, den 13.12.18/10.10./19.12.19

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Wain, den 13.12.18/10.10./19.12.19

Bürgermeisteramt Wain
Mantz, Bürgermeister