

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Langenschemmern
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Rittenäcker“

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans
Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Anerkannt:
Schemmerhofen, den

Bürgermeister Tappeser

Aufgestellt: RF/KB
Riedlingen, den 13.02.2023

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:

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung der Planänderungen	3
3. Bodenordnung Stand 2022	6
4. Städtebauliche Daten.....	6
5. Eingriffs-Ausgleichsbilanz- Eingriffsregelung nach § 1a BauGB	7
Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften	8

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Rittenäcker“ mit ca. 4,9 ha wurde in den Jahren 2015 bis 2016 aufgestellt und am 30.05.2016 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht und ist seither rechtskräftig.

Die Erschließung des Bauabschnitts I im Norden des Plangebietes wurde in den Jahren 2017 bis 2018 durchgeführt. Alle im Zuge des 1. Bauabschnitts erschlossenen 40 Baugrundstücke sind inzwischen verkauft und überwiegend bebaut. Die Erschließung des restlichen Baugebietes (Bauabschnitt II) soll nun 2023 durchgeführt werden.

Parallel zur geplanten Erschließung sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die aktuellen baulichen Entwicklungen, an die fortgeführte Erschließungsplanung, an die tatsächlichen Grunderwerbsmöglichkeiten und an die Erfahrungen aus der Bebauung des Bauabschnitts I angepasst werden.

Die Planfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Grundsätzlich ist die Gemeinde um eine Innenentwicklung bemüht. Im Allgemeinen gilt, dass die Gemeinde das Ziel der Innenentwicklung verfolgt, soweit die Gemeinde ins Eigentum der Flächen kommen kann. Derzeit sind trotz intensiver Bemühungen leider keine ausreichend großen bebaubaren, gemeindeeigenen Flächen für eine Innenentwicklung vorhanden, so dass die Erschließung der Bauabschnitts II erforderlich wird.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Betroffenheit von Umweltbelangen durch die Planänderungen ist zu vernachlässigen.

2. Beschreibung der Planänderungen

2.1 Änderungen im Bebauungslageplan

Im bisherigen Bebauungsplan war beim „Eichelsteigweg“ (Flst. 899) im südwestlichen Planbereich aus Gründen der Verkehrsberuhigung ein Versatz nach Westen vorgesehen. Durch diesen Versatz wurden Teilflächen der Flurstücke 893, 893/1 Weg und 896 mit überplant. Da ein Grunderwerb bei den Flurstücken 893 und 896 derzeit nicht umsetzbar ist wird der Eichelsteigweg nun planerisch um ca. 3 m wieder nach Osten in Richtung der geplanten

Baugrundstücke verschoben. Er verläuft nun in diesem Bereich entlang seiner westlichen Flurstücksgrenze. Der Geltungsbereich verkleinert sich dadurch um ca. 170 m². Zur Verkehrsberuhigung ist ersatzweise eine seitliche, bepflanzte Verkehrsinsel vorgesehen. Diese Engstelle kann bei Ausnutzung der verbleibenden Straßenbreite von einem Sattelzug passiert werden. Da langfristig eine Grunderwerbsmöglichkeit bei den Flurstücken 893 und 896 nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist im Plan außerhalb des Geltungsbereichs eine zusätzliche westliche Umfahrungsmöglichkeit der Verkehrsinsel gestichelt eingezeichnet.

Im „Platanenweg“ war bisher im mittleren Bereich durch einen Straßenversatz eine Verkehrsberuhigung vorgesehen. Dieser Versatz ist nun entfallen. Die Verkehrsberuhigung wird nun durch eine mittige Verkehrsinsel erreicht. Zusätzlich wird der Verkehr im Einmündungsbereich der Straße „Rittenäcker“ durch eine weitere, seitlich liegende Verkehrsinsel beruhigt. Beide Verkehrsinseln werden mit Bäumen bepflanzt.

Die bisher im „Kastanienweg“ und im „Erlenweg“ vorgesehenen ca. 35 m bis 40 m langen verkehrsberuhigten Bereiche mit begleitenden Verkehrsgrün werden im aktuellen Plan nun verkürzt und in ihrer Lage etwas verändert. Durch die geplanten Absperrungen sind aber weiterhin nur Durchfahrtsmöglichkeiten von Rettungs- und Müllfahrzeugen und von Fahrzeugen des gemeindlichen Bauhofes gegeben. Die geplante Aufteilung der Verkehrsströme in einen nördlichen Verkehrsstrom über den „Erlenweg“ und in einen westlichen Verkehrsstrom über den „Eichelsteigweg“ bleibt wie bisher bestehen. Da eine Verkehrsbeziehung vom östlichen Straßenabschnitt der Straße „Rittenäcker“ in den „Kastanienweg“ nicht zu erwarten ist, wird die Verkehrsinsel in den Einmündungsbereich „Rittenäcker“ / „Kastanienweg“ verlagert. Durch die Durchfahrtsbeschränkungen im „Kastanienweg“ und im „Erlenweg“ werden die bisher dort eingetragenen Sichtwinkel als überflüssig angesehen und deshalb aus dem Plan entfernt.

Der innerhalb Baugebietes „Holzweg“ liegende östliche Teil des „Buchenwegs“ ist für den allgemeinen Verkehr gesperrt und wird im Wesentlichen von Radfahrern und Fußgängern genutzt. Dessen östlicher Abschluss bzw. dessen Übergang an den „Eichelsteigweg“ wird nun planerisch aufgewertet. Dadurch wird den Radfahrern und Fußgängern die Übergangssituation zum „Eichelsteigweg“ verdeutlicht und gleichzeitig wird im „Eichelsteigweg“ eine gewisse Verkehrsberuhigung erreicht.

Der für die Erschließung von „Eichelsteigweg“ Nr. 15 vorgesehene seitliche 4 m breite Straßenast wird nur im nördliche Teil befestigt und verbleibt im südlichen Teil ein unbefestigter Feldweg. Eine Ein- und Ausfahrt zu „Eichelsteigweg“ Nr. 15 ist deshalb nur von dem nördlichen befestigten Straßenabschnitt zulässig.

Dass im Bauabschnitt I liegende Puffer- und Versickerungsbecken (Flst. 871/6) wurde im Zuge der Erschließung um ca. 50 m² vergrößert. Die Größe des Flurstücks wurde an die erforderliche Beckengröße angepasst.

Die Baugrundstückszuschnitte im Bauabschnitt II werden, u. a. auch durch die geringfügig geänderte Straßenführung, ebenfalls etwas geändert. Auch werden im Bauabschnitt II durch die geänderten Grundstückszuschnitte und durch die geänderte Erschließungspla-

nung die maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude angepasst. Es wird dabei aber darauf geachtet, dass bei den entlang des Bauabschnitts I liegenden Grundstücken des Bauabschnitts II die neuen maximalen Gebäudehöhen nicht höher als die bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhen zu liegen kommen.

2.2. Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden neben redaktionellen Berichtigungen auch Ergänzungen zur Klarstellung der vorhandenen Festsetzungen vorgenommen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen erfolgt dadurch aber nicht.

Die in der „Anlage 1: Sonstige Hinweise“ vorgenommenen Änderungen und Ergänzung umfassen nur Hinweise, keine Festsetzungen, und nur Hinweise auf geänderte gesetzliche Vorgaben.

Inhaltliche Änderungen und Ergänzungen werden dagegen in den Ziffern **3.2, 7., 9. und 13.4** der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen.

In der Ziffer **3.2 Erdgeschossrohfußbodenhöhe über NN** wird eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind neben den maximal zulässigen Gebäudehöhen ebenso von städtebaulicher Bedeutung. Deshalb werden im Bauabschnitt II neben den maximalen Gebäudehöhen nun auch Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgelegt. Von den festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen darf um maximal 0,5 m nach unten abgewichen werden.

In der **Ziffer 7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** wird die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten bei „Eichelsteigweg“ Nr. 15 über den angrenzenden Feldweg geregelt. Es wird dazu ergänzend auf die obige Erläuterung in der Ziffer „2.1 Änderungen im Bebauungslageplan“ verwiesen.

Da in der Landesbauordnung und der Garagenverordnung Garagen begrifflich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. wird in der **Ziffer 9. Lärm durch Wärmepumpen** der Begriff „Garagen“ durch „Nebenanlagen“ ersetzt.

In der **Ziffer 13.4 Pflanzgebot für Laubbäume auf Verkehrsgrünflächen** wird festgesetzt, dass die im Lageplan mit einem Pflanzgebot versehenen öffentlichen Grünflächen, das betrifft drei Verkehrsgrünflächen im Bauabschnitt II, mit einem Laubbaum in der zweiten Größenordnung zu bepflanzen sind.

Die im Textteil im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden zur besseren Vergleichbarkeit bis zum Ende des Änderungsverfahrens im Textteil in Rot dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens werden in der offiziell gültigen Textteiffassung die Änderung und Ergänzungen zur besseren Lesbarkeit geschwärzt bzw. durchgestrichen Teile entfernt.

3. Bodenordnung Stand 2022

Innerhalb der Bauabschnitts I befinden sich alle öffentlichen Flächen im Eigentum der Gemeinde. Alle Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

Innerhalb des Bauabschnitts II befinden sich die Flurstücke 871/38 und 899 (Eichelsteigweg) und die Teilfläche des Flurstücks 871/39 (Platanenweg) im Eigentum der Gemeinde.

Für den innerhalb des Bauabschnitts II geplanten Ausbau des „Eichelsteigwegs“ ist ein Grunderwerb von Teilflächen der sich im privaten Eigentum befindlichen Flurstücke 880/1, 889, 889/2, 2095/1, 2097 und 2097/1 geplant.

4. Städtebauliche Daten

Bebauungsplan von	2016	2022
Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	49.040 m ²	48.860 m ²
- Allgemeines Wohngebiet - ca.:	39.820 m ²	39.490 m ²
- Verkehrsflächen, Umspannstation- ca.:	8.080 m ²	8.200 m ²
- Grünflächen - ca.:	240 m ²	240 m ²
- Regenrückhaltebecken (Grünfläche) - ca.:	680 m ²	730 m ²
- Sonstige Flächen (Sichtwinkel ohne sonstigen Festsetzungen) ca.:	220 m ²	200 m ²

Im Bauabschnitt I wurden 2 Doppelhäuser erstellt. Die Anzahl der Bauplätze im gesamten Planbereich von „Rittenäcker“ hat sich somit auf 60 Stück erhöht.

60	Bauplätze „Allgemeines Wohngebiet“ Bauabschnitt I und Bauabschnitt II			
	Durchschnittliche Bauplatzgröße:		ca. 660 m ²	
60	Einzelhäuser	2,0 Wohn- einheiten	120	Wohneinheiten
120	Wohn- einheiten	2,5 Einwohner	300	geplante Einwohner

5. Eingriffs-Ausgleichsbilanz- Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderungen werden keine zusätzlichen Eingriffe ausgelöst.

- Die Fläche des Geltungsbereiches wird um ca. 180 m² verringert.
- Die Fläche der Grünflächen wird um ca. 50 m² erhöht.
- Durch die Planänderungen werden planerisch ca. 50 m² Fläche weniger versiegelt.

⇒ Es ist deshalb im Vergleich zur bisherigen Planung ein verringerter Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Der Einfachheit halber wird durch die geringen Planänderungen auf eine erneute Bilanzierung des Eingriffs verzichtet.

Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

In den Örtlichen Bauvorschriften werden neben redaktionellen Berichtigungen auch Ergänzungen zur Klarstellung der vorhandenen Festsetzungen vorgenommen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen erfolgt dadurch aber nicht.

Inhaltliche Änderungen und Ergänzungen werden dagegen in den Ziffern **4.** und **6.** der Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

In der Ziffer **4. Regenwasserzisternen** wird der Drosselabfluss aus den Zisternen an die Menge in der wasserrechtlichen Genehmigung angepasst.

Die Ziffer **6. Begrüpfungspflicht** resultiert eigentlich aus gesetzlichen Vorgaben, sie wird aber zusätzlich nachrichtlich in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.