

Gemeinde Schemmerhofen
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Gänseberg I“
in Schemmerberg

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
Satzungsbeschluss

Aufgestellt: Biberach, 06.12.2021

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß
KM/csc 578-19-01

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung.....	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Städtebau.....	4
1.5	Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	8
1.6	Erschließung	8
1.7	Bodenordnung.....	9
1.8	Geologie.....	9
1.9	Altlasten	9
1.10	Flächenbilanzen	9
1.11	Lärmschutz.....	10
1.12	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
1.13	Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung.....	11

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan nur mit einer Teilfläche berücksichtigt. Der südwestliche Bereich liegt außerhalb der Abgrenzung des Flächennutzungsplans. Die Teilfläche ist als Wohnbaufläche im FNP dargestellt und als Baugebiet Sandgrube bezeichnet.

Das Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB ermöglicht es, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Des Weiteren kann in diesem Verfahren auf den Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden. Unverändert ist der Artenschutz zu berücksichtigen.

Voraussetzung für das Verfahren nach §13b BauGB ist, dass der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 erfolgt sein muss (für dieses Verfahren ist der Beschluss am 16.12.2019 erfolgt) und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgt ist. Als weitere Bedingung dürfen in diesem Verfahren nur Wohnbaugebiete bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 10.000 m² nach §19 Abs. 2 BauNVO überplant werden.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bauplätze aus der letzten Baugebieterschließung „BG Altheimer Straße“ sind alle verkauft. Eine Bereitstellung von Bauflächen für junge Familien aus dem Ort ist deshalb dringend erforderlich.

Die Planung sieht vor, die vorhandene Bebauung Unterraimling in süd- bzw. südwestlicher Richtung weiterzuentwickeln.

Um dem Ziel einer verdichteten Bebauung gerecht zu werden, ist in einem Teilbereich ein Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich werden kleinere Baugrundstücke angeordnet, die eine flächensparende Bebauung von „Tiny Houses“ ermöglichen soll.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 533, 531, 530, 528 und 600 sowie Teilflächen der Flurstücke 535, 536, 548/1, 600/1 und 610/1.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 3,20 ha (Böschung Flst. 535 zwischen Auffüllfläche und Geschosswohnungsbau wurde mit aufgenommen) und liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Schemmerberg.

- Am nördlichen Rand liegt die Bebauung Unterraimling bzw. eine Auffüllfläche.
- Auf der Ostseite schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Im Süden wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.
- Am westlichen Rand führt ein landwirtschaftlicher Weg in Richtung des Baugebietes „Altheimer Straße“.

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen.

Nordwestlich vom Plangebiet (außerhalb) ist auf einer Teilfläche vom Flurstück 535 eine Altlastenfläche kartiert.

Das Plangebiet bildet sich als „Tallage“ ab. Von Norden und Süden neigt sich das Gelände zur Gebietsmitte, von dort fällt das Gebiet insgesamt in östlicher Richtung ab. Der Geländehochpunkt liegt im Nordwesten bei 544,50 müNN, der Tiefpunkt bei 530 müNN im Osten, d.h. das Gelände fällt innerhalb der Erschließungsfläche um rd. 14,5 m ab.

Schutzgebiete liegen nicht im Plangebiet. Im Nachgang (Juli 2020) zum Aufstellungsbeschluss (20.12.2019) wurde mit dem § 22 Naturschutzgesetz Baden Württemberg der Biotopverbund in das Gesetz aufgenommen. Im Plangebiet liegt ein kartierter Biotopverbund „mittlerer Standorte“. Innerhalb vom Plangebiet ist ein Suchraum kartiert, Kernflächen sind nicht betroffen.

1.4 Städtebau

Das geplante Wohnbaugebiet bildet die südliche Fortsetzung des bestehenden Baugebietes. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende „Raimlingstraße“, bzw. die aus Richtung Osten geplante Erschließungsstraße, die am Ende der Straße Gänseberg zur Bahnhofstraße führt. Die Teilgebiete werden mittels Ringstraßen erschlossen.

Überwiegend ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, bei denen zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Doppelhäuser setzen eine trennende Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften voraus.

Im nordöstlichen Bereich soll eine verdichtete Bebauung durch einen Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Dabei ist eine Bebauung mit max. drei Gebäuden vorgesehen.

Im Bereich der Nutzungsschablone 2 ist die Bebauung mit max. drei Gebäuden, bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Je Gebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig.

Somit können im Bereich des Geschosswohnungsbaus insgesamt 24 Wohnungen errichtet werden.

Die Anordnung kann innerhalb des festgesetzten Baufensters erfolgen. Neben den Vollgeschossen ist jeweils die Errichtung eines Staffelgeschosses (Grundfläche kleiner $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) möglich.

Unter diesen Wohngebäuden ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu errichten. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Einfahrtsbereich (Einfahrtsgebot) festgelegt. Um Lärmemissionen durch den Anliegerverkehr des Geschosswohnungsbaus auf die Bestandsbebauung zu minimieren, kann die Tiefgaragenzufahrt erst in einem Mindestabstand von 20 m zur Grundstücksgrenze angeordnet werden. Außerhalb des Einfahrtsgebots ist eine Einfahrt unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird in diesem Nutzungsbereich mit 0,30 festgelegt. Damit ist eine Fläche von rd. 970 m² innerhalb der Baugrenzen bebaubar.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter für die Müllentsorgung wird für die Flächen des Geschosswohnungsbaus eine Versorgungsfläche Abfall im südlichen Bereich festgesetzt. Mit der Anordnung kann sichergestellt werden, dass das Sammelfahrzeug die Behälter ohne Rückwärtsfahrt erreichen kann.

Im Nordwesten soll der Bau von „Tiny-Houses“ ermöglicht werden. Die Grundstücksaufteilung erfolgt in diesem Bereich in kleinere Parzellen mit Flächen bis ca. 250 m². Mit 0,25 ist die Grundflächenzahl so festgesetzt, dass Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 60 m² errichtet werden können. Wird neben dem Hauptgebäude auch eine Garage errichtet, ist eine Grundflächenzahl von 0,35 zulässig. Bebaubar sind die Grundstücke mit einem Vollgeschoss.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben die als privat festgesetzten Grünflächen unberücksichtigt (Böschung Geschosswohnungsbau, Baugrundstücke 31 - 35).

Bis auf den Bereich der Nutzungsschablone Nr. 2 (Geschosswohnungsbau) kann die Dachform frei gewählt werden. Beim Geschosswohnungsbau ist die Dachform Flachdach festgelegt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 8,00 m für den Nutzungsbereich Nr. 1 vorgegeben. Bei zwei Vollgeschossen kann mit einem Satteldach und einer Dachneigung von rd. 30°

bzw. mit einem Pultdach und einer Dachneigung von rd. 15° die Gebäudehöhe eingehalten werden.

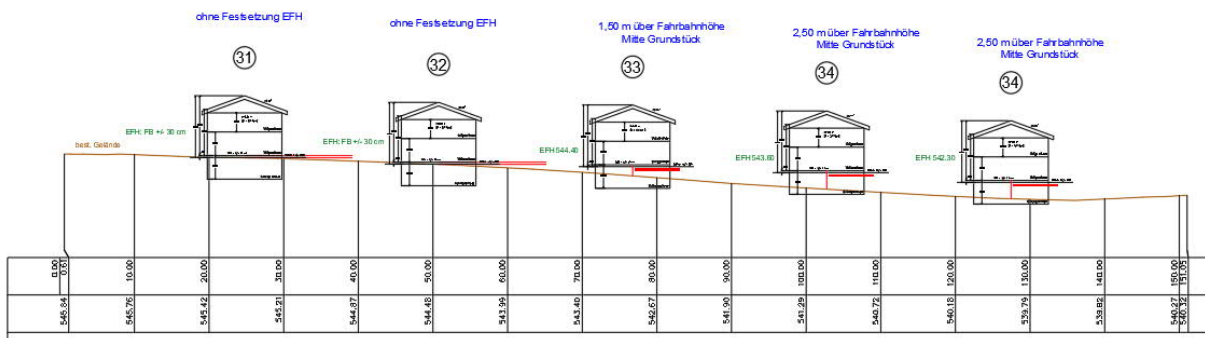
Beim Geschosswohnungsbau (Nutzungsschablone 2) ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig (max. Firsthöhe 9,00 m). Die Baugrenze zum bebauten Grundstück auf der Nordseite weist einen Abstand von 7,50 m auf. Die weiteren Baugrenzen sind mit einem 5,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze bzw. 3,50 m zur Böschungsunterkante festgelegt.

Bezugshöhe für die festgesetzten First- bzw. Traufhöhen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Beim Flachdach wird die Oberkante der Attika der zulässigen Firsthöhe gleichgesetzt.

Für den Geschosswohnungsbau und Baugrundstücke Nr. 25, 33, 34 und 35 wird Erdgeschossrohfußbodenhöhe als NN-Höhe als Richtmaß vorgegeben. Zulässig sind Abweichungen von ± 30 cm. Eine Festlegung erfolgt für den Geschosswohnungsbau, um die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gegenüber der Bestandsbebauung zu begrenzen. Im Bereich Nutzungsschablone Nr. 1 wurden Erdgeschossrohfußbodenhöhen nur im Bereich der Grundstücke festgesetzt, deren Höhenunterschied bezogen auf die Grundstückstiefen stärker ausgeprägt ist.

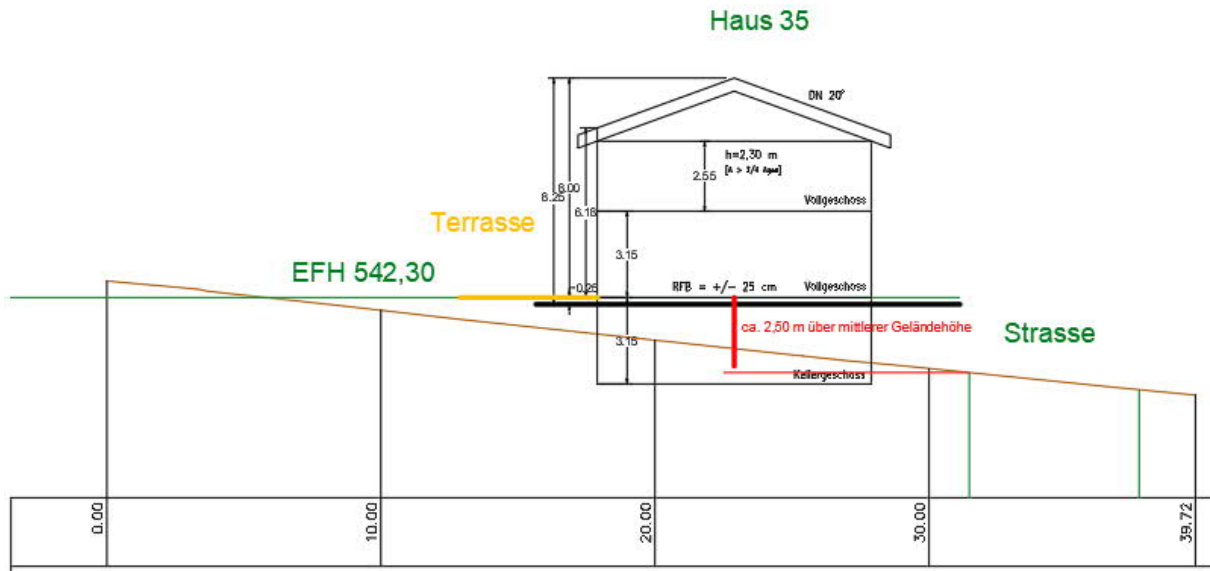
Mit der gewählten Festlegung soll eine einheitlichere Firsthöhe erreicht werden. Insbesondere wenn eine ein- und zweigeschossige Bebauung nebeneinander errichtet werden soll. Ohne die über dem Geländeniveau festgelegte Erdgeschossrohfußbodenhöhe müssten bei diesen Grundstücken - bedingt durch den größeren Höhenunterschied rechtwinkelig zur Straße - die Terrassen „eingegraben“ werden. So können Terrassen oberflächennah angelegt werden.

Schnitt entlang der Straße



Schnitt Grundstück rechtwinkelig zur Straße

> stärker geneigt



Bei den weiteren Baugrundstücken ohne NN-Höhen-Angabe darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe maximal 0,30 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen am höchsten Punkt, der an das Bauwerk angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Höhenangaben im Neuen System (NN) DHHN12.

Insgesamt können mit der Erschließung 35 Bauplätze bereitgestellt werden.

Die Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt. So sind für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auch an dem in unmittelbarer Nähe liegen Baugebiet „Alzheimer Straße“, das im Jahr 2013 erschlossen wurde. Die Obergrenzen nach §17 BauNVO werden nicht überschritten.

1.5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach §13b BauGB, Ausgleichsmaßen sind nicht erforderlich.

Unabhängig davon soll der Eingriff in Natur und Landschaft durch folgende interne Maßnahmen kompensiert werden:

- a) Pkw-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- b) Pflanzgebot von großkroniger Laubbäumen auf den Baugrundstücken (ein hochstämmiger Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche)
- c) Anlegen einer Streuobstwiese auf der Südseite des Plangebiets (private Grünfläche).
- d) Die ökologisch hochwertigen Böschungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden als private Grünflächen festgesetzt. Vom Eigentümer ist die Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- e) Für die im Planteil als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksfläche besteht ein generelles Bauverbot.

Um den dauerhaften Erhalt der ökologisch hochwertigen Böschung auf dem Grundstück Geschosswohnungsbau bzw. die Streuobst- und Heckenpflanzung auf den Baugrundstücken Nr. 31 – 35 sicherzustellen, werden bei den Kaufverträgen entsprechende Grunddienstbarkeiten berücksichtigt.

1.6 Erschließung

- Die verkehrsmäßige Anbindung des geplanten Gebietes erfolgt über die bestehende Straße „Raimlingstraße“ von der Kreisstraße K 7596 (Altheimer Straße) aus, bzw. über die geplante Erschließungsstraße aus Richtung Osten. Aufgrund der schmalen Fahrbahnbreite im Sandgrubenweg ist diese Straße als Erschließungsstraße nicht geeignet.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Anbindung an das BG Altheimer Straße. So dass das Plangebiet über die Hochzone der Trinkwasserversorgung versorgt werden kann. Der Nachweis für die Löschwasserversorgung muss noch erbracht werden.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet, der über den AZV-Sammler zur Kläranlage Schemmerberg führt (Einleitung in der östlich gelegenen Bahnhofstraße). Das Niederschlagswasser wird parallel mit dem Schmutzwasser in östlicher Richtung abgeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt in den Rißkanal im Bereich der Bahnhofstraße (Dorfplatz).
- Als interne Ausgleichsmaßnahme sind Pflanzgebote im Bebauungsplan festgeschrieben.
- Die Stromversorgung durch die Netze BW und das Telekommunikationsnetz durch die Telekom bzw. den gemeindlichen Breitbandausbau sind sichergestellt.
- Von der Netze - Gesellschaft Südwest mbH wird in Schemmerberg ein Gasnetz betrieben, im Zuge der Erschließungsplanung wird abgestimmt, ob das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

Die Straßenbreite incl. Randeinfassungen wurde mit 6,28 m bei Straßen ohne Gehweg und Straßen mit Gehweg auf 7,36 m festgelegt. Zur Verkehrsberuhigung werden am östlichen

Rand (nach der Einmündung vom Sandgrubenweg) zwei einseitig versetzte Einengungen mit einer Durchfahrtsbreite von 4,0 m angeordnet. Aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme wird sich eine geringere Fahrgeschwindigkeit im Begegnungsverkehr einstellen.

Die Erschließung kann in zwei Bauabschnitten erfolgen.

1.7 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden der Gemeinde im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übertragen.

1.8 Geologie

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse ist ein geotechnisches Gutachten beauftragt.

1.9 Altlasten

Eine Altlastenfläche ist nordwestlich vom Plangebiet auf einer Teilfläche von Flurstück 535 kartiert. Der Geltungsbereich wurde so festgelegt, dass die Abgrenzung der Altlastenfläche außerhalb liegt.

1.10 Flächenbilanzen

Baugrundstücke	22.797 m ²	71,11 %
Private Grünflächen	2.449 m ²	7,64 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.222 m ²	19,41 %
Öffentliche Grünfläche	591 m ²	1,84 %
Fläche Geltungsbereich	32.059 m ²	100,00 %

Die aus der Grundflächenzahl GRZ ermittelte überbaubare Fläche beträgt 8.720 m². Somit ist die für das Bebauungsplanverfahren nach §13b als Obergrenze festgelegte überbaubare Fläche von 10.000 m² unterschritten.

Im Mittel beträgt die Grundstücksfläche 648 m² für die Bauplätze im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 1.



1.11 Lärmschutz

Eine schalltechnische Untersuchung wird als nicht erforderlich angesehen. Im näheren Bereich führen keine Verkehrswege, die lärmtechnisch relevant wären.

1.12 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung vom Fachbüro Umweltkonzept, Diplom-Biologin Tanja Irg liegt vor.

1.13 Weitere Erläuterungen zur geplanten Erschließung

Es ist geplant, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird über eine rd. 350 m lange Ableitung unterhalb der Brücke in der Bahnhofstraße (Dorfplatz) in den Rißkanal eingeleitet.

Aufgrund der Hanglage und des zwischenzeitlich vorliegenden geotechnischen Berichts scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers aus. Auf den Baugrundstücken ist der Einbau von Retentionszisternen vorgesehen. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, in welchem Umfang Retentionsmaßnahmen für den öffentlichen Bereich im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Riß bzw. des Rißkanals erforderlich werden.

Damit keine Schwermetalle in das Gewässer eingeleitet werden, wurden für die Dacheindeckungen entsprechende Festsetzungen (keine blanken Metalle) im Bebauungsplan getroffen.

Die Wasserversorgung für das betrachtete Gebiet ist möglich, der Löschwasserbedarf ist noch nachzuweisen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Rißkanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, während für die Schmutzwassereinleitung ein Benehmen ausreichend sein wird.

Aufgestellt:
Biberach, 06.12.2021

Schemmerhofen, 06.12.2021

WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9
88400 Biberach / Riß

Gemeinde Schemmerhofen
Hauptstraße 25
88433 Schemmerhofen

.....
Dipl.-Ing. Steffen Eckhardt

.....
Mario Glaser
Bürgermeister