

Bebauungsplan „Rain“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

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

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 15.11.2021

Inhaltsverzeichnis

1. A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Umweltbelange.....	7
4.	Verkehrliche Erschließung	9
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung	10
6.	Geologie	11
7.	Bodenordnung	12
8.	Städtebauliche Daten	13
2. B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	14

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Rain“ in Schemmerhofen, Altheim vom Juni 2020,
Tanja Irg - umweltkonzept

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt in Altheim dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. In Altheim besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die bisherigen gemeindlichen Baugrundstücke sind alle verkauft.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 30.09.2019 beschlossen am nördlichen Rand von Altheim den Bebauungsplan „Rain“ mit ca. 1,7 ha aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 5.840 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Süden und Westen bereits an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der Bebauungsplan steht im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

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

Durch den Bebauungsplan können 22 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt. Innerörtlich gelegene Flächen in geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Ebenso wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung fördernd unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. In letzter Zeit konnte die Gemeinde schon verschiedene Innenbereichsmaßnahmen umsetzen. Weiter Flächen zur Umsetzung einer Innenentwicklung sind derzeit leider nicht verfügbar. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Rain“ eine Weiterentwicklung von Altheim ermöglichen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich bedingt aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die Planfläche ist im FNP als nicht als Wohnbaufläche sondern als gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Altheim ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt auf einem Geländerücken am nördlichen Rand von Altheim und schließt südlich direkt an den vorhandenen Ortskern an. Hier begrenzen noch landwirtschaftlich und ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen den Planbereich. Im Westen grenzt er an die vorhandene Wohnbebauung entlang des Burgstallweges. Im Osten reicht der Planbereich bis zum Gemeindehaus der Kirchengemeinde und bis zum ehemaligen Pfarrhaus. Am nördlichen Rand fällt das Gelände zuerst steil und danach etwas flacher um ca. 25 m zum Rißtal bzw. in Richtung Erlengraben hin ab. Die steile Nordböschung ist abwechselnd mit Gehölzen oder mit Grünlandbrachflächen bewachsen. Die etwas flacheren weiter unten liegenden Hangflächen werden als Grünland mit vereinzelt Streuobstbäumen genutzt. Im Nordosten sind die Hangflächen durch Feldhecken und Feldgehölze (geschützte Offenlandbiotope) gegliedert. Das ausgewiesene Biotop „Feldgehölz“ reicht im Osten entsprechend seiner offiziellen Kartierung bis zum Baugebietsrand. Zur wirklichen und vermessenen Ausdehnung des Gehölzes hält die geplante Bebauung durch die ausgewiesenen Baugrenzen aber einen Abstand von 5 m bzw. 15 m ein. Diese Abstände wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt.

Im Nordwesten des Planbereiches liegt der höchste Punkt des Geländerückens. Das Gelände fällt von dort nach Osten relativ schwachgeneigt mit ca. 3 % ab. Von Norden nach Süden, in Richtung Ortskern, fällt das Gelände dagegen stärker geneigt mit ca. 11 % ab. Die Planfläche wird als landwirtschaftliche Wiese mit mittlerer Intensität genutzt. Teilweise sind Bereiche auch brachgefallen. Vereinzelt stehen Bäume auf dem Areal. Im Bereich des östlichen Bauplatzes („In den Obstwiesen“ Nr. 27), der auf Wunsch des Grundstückseigentümers in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde, liegt eine Streuobstwiese. Im Nordwesten des Planbereiches steht ein ehemaliges auffälliges landwirtschaftliches Gebäude. Im südlichen Planbereich steht eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Diese ist inzwischen im Eigentum der Gemeinde. Der Stall dieser Hofstelle wird derzeit noch pachtweise als Viehstall genutzt. Alle vorhandenen Gebäude werden aber vor Erschließung des Geländes abgebrochen.

Seit 2017 versucht die Gemeinde im Planbereich ein Baugebiet auszuweisen. Durch schwierige Grunderwerbsverhandlungen verzögerte sich aber das Bebauungsplanverfahren. So konnte eine ursprünglich geplante innerörtlich wichtige Fußwegverbindung von West nach Ost bis zur Kirche aus Grunderwerbsgründen leider nicht realisiert werden.

Während durch den länglichen Zuschnitt des Areals die grobe Erschließungskonzeption vorgegeben ist, wurden im Detail im Zuge der Vorplanung verschiedene Lösungsmöglichkeiten im Detail untersucht. Der Gemeinderat hat sich nach Beratungen und nach Abwägung für die vorliegende Lösung entschieden.

Zur Beurteilung der vom Flst. 2939/2 (Hofstelle „Härle“) ausgehenden landwirtschaftlichen Geruchsmissionen hat die Gemeinde durch einen Gutachter die Geruchsmissionen in verschiedenen Varianten mit unterschiedlich reduziertem Tierbesatz berechnen lassen. Die Verhandlungen und Gespräche mit Herrn Härle mündeten in einem Kaufvertrag in dem

sich Herr Härle verpflichtet seinen landwirtschaftlichen Betrieb auf bestimmte Obergrenzen einzuschränken. Die Immissionsvariante mit den letztendlich im Kaufvertrag festgelegten Obergrenzen bildete die Planungsgrundlage zur Festlegung der Baugrenzen im aktuellen Bebauungslageplan. Zusätzlich wird die Gemeinde in die Kaufverträge aufnehmen, dass Geruchseinwirkungen von der umgebenden Landwirtschaft, insbesondere von den Hofstellen „Härle“ und „Birk“, zu dulden sind.

Das Baugebiet wird über die Straße „In den Obstwiesen“ im Westen an den Burgstallweg angebunden. Sie erschließt als Stichstraße das gesamte Plangebiet. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m. Von dieser Haupterschließungsstraße geht nach Süden ein 4,0 m breiter Stichweg ab durch den das außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flst. 1809 verkehrlich angebunden wird. Im Nordwesten erschließt ein Straßenast 4 Bauplätze. Der Straßenast erhält eine Fahrbahnbreite von 4,0 m. Im Osten ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ein ausreichend dimensionierten Wendekreis vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 22 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen.

Die Bauplatzgrößen betragen zwischen ca. 420 m² und ca. 1.190 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße im Baugebiet liegt bei ca. 660 m². Dabei ist zu beachten, dass durch vertragliche Verpflichtungen der Gemeinde im Planbereich bereits mehrere große Bauplätze reserviert sind. Die Bauplatzgrößen der noch nicht vergebenen Bauplätze entsprechen in Ihrer Größe dem Bedarf im ländlich geprägten Altheim.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Im WA 1 ist eine Bebauung mit „normalen“ Einzel- und Doppelhäusern geplant. Es werden dabei zwei Vollgeschosse zugelassen. Im WA 2, auf den beiden kleinen Grundstücken, sollen Kleinhäuser oder Minihäuser errichtet werden. Hier ist deshalb nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf 0,65 festgesetzt. Durch die bei einer II-geschossigen Bebauung im Verhältnis zur Grundflächenzahl reduzierten Geschossflächenzahl wird erreicht, dass zweigeschossige Gebäude kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden. Im WA 2 beträgt die Geschossflächenzahl analog zur eingeschossigen Bebauung 0,4.

Als Gebäudehöhe werden im WA 1 maximal 8,5 m zugelassen. Bei 8,5 m Gebäudehöhe sind auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich. Dabei ist zu beachten, dass bei der südlichen Bauplatzreihe, durch das hier stark hängende Gelände, von der Talseite aus optisch die Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann. Im WA 2 liegt die zulässige Gebäudehöhe bei maximal 5,0 m.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich jeweils an der direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhe. Bei den zweiseitig von Straßen erschlossenen Bauplätzen ist für die Ermittlung der EFH-Höhe der obere Straßenabschnitt als Bezugsgrundlage her zunehmen. Von den festgelegten Fußbodenhöhen darf um maximal 0,25 m nach oben abgewichen werden.

Im WA 1 ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zulässig. Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Im WA 2 wird pro Einzelhaus nur eine Wohneinheit zugelassen.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Durch die Hangneigung ist bei Grenzgaragen, die auf abfallendem Gelände errichtet werden, die zulässige Wandhöhe und Wandfläche nach § 6 LBO nicht ausreichend. Eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Wandfläche bis zur Höchstgrenze von 35 m² wird deshalb ermöglicht.

Auf den Grundstücken „In den Obstwiesen“ Nr. 8, 10, 14, 16 und 18 ist durch die vom Flst. 2939/2 ausgehenden Geruchsimmissionen südlich der Baugrenzen mit 13% bis 15% Geruchstunden pro Jahr zu rechnen. Deshalb sind Terrassen, Freisitz und sonstige Bereiche die zu einem dauerhaften Aufenthalt einladen hier nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

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

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

Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes ist pro Bauplatz mindestens 1 Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt. Trotzdem wird nachfolgend eine Beschreibung der abwägungsrelevanten Umweltbelange vorgenommen.

Südlich des geplanten Baugebietes befindet sich auf Flst. 2939/2 der landwirtschaftliche Betrieb „Härle“. Die Familie Härle betreibt Rinderhaltung. Zudem befinden sich auf der Hofstelle leerstehende, aber noch bestandsgeschützte Stallungen für Mastschweine. Um die aus den bestandsgeschützten Anlagen resultierenden Emissionen besser beurteilen zu können hat die Gemeinde durch einen Gutachter die Geruchsimmissionen in verschiedene Varianten mit unterschiedlich reduziertem Tierbesatz berechnen lassen. Die Verhandlungen und Gespräche mit Herrn Härle mündeten schließlich in einem Kaufvertrag in dem sich Herr Härle verpflichtet seinen landwirtschaftlichen Betrieb auf bestimmte Obergrenzen einzuschränken.

In dem Kaufvertrag wurden folgende wesentliche verpflichtenden Beschränkungen aufgenommen:

- Einstellung der Bullenmast
- Im nördlichen Stall dürfen max. 4 Mastschweine gehalten werden
- Festmistlager mit max. 55 m²
- Festlegung von bestimmten Höchstwerten bei der Anzahl der zuhaltenden Tiere

Die Immissionsvariante mit den letztendlich im Kaufvertrag festgelegten Obergrenzen bildete die Planungsgrundlage zur Festlegung der Baugrenzen im aktuellen Bebauungsplan. Im südöstlichen Planbereich ist innerhalb des festgelegten Baufensters nun mit einer Geruchstundenhäufigkeit bis zu 12 % Geruchstunden pro Jahr zu rechnen. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie liegt der Grenzwert der Geruchstundenhäufigkeit für ein Allgemeines Wohngebiet zwar bei 10 %, da der Planbereich sich im ländlichen, von Landwirtschaft geprägten Altheim befindet, ist die Gemeinde in Anlehnung an verschiedene Gerichtsurteile der Ansicht, dass in Teilen des Planbereiches bis zu 12 % Geruchstundenhäufigkeit noch zumutbar sind.

Zusätzlich verpflichtet sich die Gemeinde, in den Kaufverträgen der Bauplätze den Hinweis auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und damit einhergehende Immissionen aufzunehmen.

Im Plangebiet ist mit dem Glockenschlag der in östlicher Richtung gelegenen Kirche und auch mit eventuellen gelegentlichen Lärmemissionen des sich auf einem Nachbargrundstück befindenden Gemeindehauses zu rechnen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Glockenschlag der Kirche St. Nikolaus seit Jahrhunderten im katholisch geprägten Altheim den Tagesablauf gliedert. Er ist Teil des dörflichen Lebens und Teil der Identität und Qualität von Altheim. Ebenso ist der Glockenschlag Teil des religiösen Tages- und Jahresablaufes und Teil der Liturgie. Die Gemeinde will deshalb nicht auf den Glockenschlag verzichten oder diesen einschränken. Die geplante Bebauung rückt weiterhin nachträglich an die Kirche und an das Gemeindehaus heran. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird deshalb auf die Duldung des Glockenschlages hingewiesen. Das Gemeindehaus wird meist nur während den Tageszeiten und nur bei besonderen seltenen Ereignissen auch mal nach 22 Uhr

genutzt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird deshalb auch auf den vom Gemeindehaus eventuell ausgehenden und zu dulddenden Lärm hingewiesen. Weiterhin wird die Gemeinde in den Kaufverträgen eine Duldungsverpflichtung zu den vom Gemeindehaus und von den Kirchenglocken ausgehenden Lärmeinwirkungen zu den aufnehmen.

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

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung wird durch die bereits vorhandene Bebauung im Westen und Osten eingerahmt. In der nördlich anschließenden steilen Böschung und in den weiteren Hangflächen sind ausreichend Gehölze zur Eingrünung des Baugebietes vorhanden. Zusätzlich werden in die Hangflächen 8 Streuobstbäume eingebracht.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als Bodentyp eine Braunerde und Pseudogley-Braunerde sowie eine Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit, mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 2,67 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „Tanja Irg - umweltkonzept“ wurden im Mai und im Juni 2020 insgesamt 4 artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist den Unterlagen beigelegt. Innerhalb des Plangebietes wurde als gefährdete Vogelart die Rauchschnalbe kartiert. Im südlichen Stallgebäude wurden ca. 16 bezogene Rauchschnalbenester vorgefunden. Die Rauchschnalben selbst und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind ganzjährig geschützt. Der Verlust der Rauchschnalbenester muss deshalb mit Kunstnester ausgeglichen werden. In Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung wurden deshalb in 4 anderen Ställen geeignete Standorte für die Anbringung der Nisthilfen gefunden. Die Anbringung der 21 Nisthilfen erfolgt vor Abriss des Viehstalles. Bei den sonstigen nachgewiesenen Brutvögeln handelt es sich um allgemein häufige Arten. Insgesamt sind durch das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Vögel nicht zu befürchten. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet keine festgestellt. In der im nordwestlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich Streuobstgehölze. Diese besitzen aber ein vergleichsweise geringes ökologisches Potential.

Trotzdem werden um den Verlust der Gehölze auszugleichen in der nördlich an das Baugebiet anschließenden Wiese 8 Streuobstbäume gepflanzt. Unter der weiteren Beachtung von bestimmten Zeiträumen für Baumfällungen und Gebäudeabbruchmaßnahmen kann das Baugebiet artenschutzrechtlich zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotope. Nordöstlich außerhalb des Planbereiches liegt das geschützte Biotop „Hasel-Feldhecke nördlich Altheim“ (Biotopnummer 178244260629) und das geschützte Biotop „Feldgehölz nördlich von Altheim“ (Biotopnummer 178244260630). Die geplante Bebauung hält zu der realen Ausdehnung des in Richtung Baugebiets reichenden Biotops „Feldgehölz nördlich von Altheim“ einen ausreichenden Abstand ein (siehe auch Kapitel 2, 1. Absatz). Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die beiden Biotope.

Die geplante Bebauung hält zu nordwestlich außerhalb des Planbereiches liegenden „Kernfläche“, „Kernraum“ und „Suchraum“ eines Biotopverbundsystems mittlerer Standorte einen Mindestabstand von 80 m ein. Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems ist deshalb nicht zu erwarten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind der weiteren Umgebung keine vorhanden.

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

4. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Burgstallweg in Richtung Ortsstraße (K 7578).

Die innerer verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Straße „In den Obstwiesen“. Diese erhält eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Der südliche Stichweg erhält durch die Erschließungsfunktion von nur einem Grundstück (Flst. 1809) eine Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m. Ein Vorbeifahren von eines Pkw an einem haltenden Pkw ist möglich. Der Anschlussradius nach Westen (R 10) wird so ausgebildet dass auch ein dreiachsiges Fahrzeug ein- und ausfahren kann.

Der nordwestliche Stichweg erhält durch die Erschließungsfunktion von nur 4 Bauplätzen eine Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m. Hierbei ist die Vorbeifahrt von einem Pkw an eine haltenden Pkw möglich. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken aber nicht zulässig.

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

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser der oberen 17 Einzelhausbauplätze wird durch einen in der geplanten Erschließungsstraße verlegten Staukanal gedrosselt. Für den östlichen Bauplatz Nr. 27 ist eine Rückhaltezysterne erforderlich, da für diesen Bauplatz ist kein Anschluss an den Staukanal möglich ist. Das gedrosselte Niederschlagswasser wird über ein Leitungsrecht bis zum Kirchenweg geführt und dort an einen zeitgleich mit der Baugebietserschließung verlegten Regenwasserkanal angeschlossen. Über den Regenwasserkanal erfolgt danach die Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Ortsstraße. In der Ortsstraße wird der Anschluss an eine dort vorhandene Fremdwasserleitung vorgenommen.

Für die 4 tieferliegenden Bauplätzen „In den Obstwiesen“ Nr. 2, 4, 8 und 10 sind Retentionszisternen vorgeschrieben die auch eine Teilnutzung des Niederschlagswassers ermöglichen. Die hier anstehenden Molassesedimente sind für eine Versickerung nicht geeignet. Eine Retention über Gründächer wäre zwar möglich, sie bedingt aber bei den an die umgebende Bebauung anzupassenden geneigten Dächern einen unverhältnismäßig großen Aufwand in der Herstellung und Unterhaltung. Eine Verpflichtung zur Erstellung von Dachbegrünungen bei geneigten Dächern wird deshalb nicht festgesetzt. Nach Drosselung über Retentionszisternen wird das Niederschlagswasser über einen separaten Kanal zum Mischwasserkanal im Burgstallweg geführt. Langfristig ist bei einem Umbau des Burgstallweges eine Fortführung der Regenwasserleitung in Richtung Ortsstraße zum dortigen Fremdwasserkanal möglich.

Die Schmutzwasserleitung der oberen 18 Einzelhausbauplätze wird über ein Leitungsrecht nach Osten bis zum Kirchenweg geführt. Dort entwässert das Schmutzwasser über die bestehende Mischwasserleitung.

Das Schmutzwasser der vier südlichen Bauplätze wird zum Burgstallweg geleitet und dort an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Zuge der Erschließungsplanung noch endgültig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Die Wasserversorgung wird über das Netzsystem der bestehenden Hochzone „Kapf“ des westlich gelegenen Baugebietes Kapf sichergestellt. Die Bereitstellung der Löschwassermenge kann aktuell aus mehreren Hydranten gewährleistet werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW. Beim Wendekreis ist dazu eine Umspannstation erforderlich. Die Gasversorgung erfolgt durch die Netze-Gesellschaft Südwest mbH.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden im Jahre 2020 vier Rammkernbohrungen und drei Rammsondierungen niedergebracht. Davon wurde eine Rammkernbohrung, nördlich außerhalb des Planbereiches, zur Untersuchung eines Standortes für ein angedachtes Versickerungsbecken vorgenommen. Die dort geplante Versickerung wurde nachfolgend auf Grund der geologischen Verhältnisse wieder verworfen. Deshalb werden die geologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Beckens in der nachfolgenden Zusammenfassung nicht weiter berücksichtigt.

Unter einer 20 bis 50 cm starken Mutterbodenschicht folgt im Plangebiet bis auf eine Tiefe von 1,2 m bis 2,6 m eine Verwitterungsdecke. Es handelt sich dabei um einen tonigen und schwach sandigen bis stark sandigen Schluff mit weicher bis steifer Konsistenz.

Unter der Verwitterungsdecke wurde die obere Meeressmolasse angetroffen. Diese reicht bis zur Endtiefe der Rammkernbohrungen (5,0 bis 8,0 m) und Rammsondierungen (7,0 bis 9,0 m). Die oberer Meeressmolasse setzt sich überwiegend aus einem tonigen und schwach feinsandigen bis feinsandigem Schluff bzw. einem schluffigen bis schwach feinsandigem Ton zusammen. Die Konsistenz der Molassesedimente geht dabei mit zunehmender Tiefe von einer weichen bis steifen in eine steife bis halbfeste im Bereich des Aufschlussendtiefe auch in eine halbfeste bis feste Zustandsform über. Untergeordnet treten innerhalb der Molasseböden auch einzelne Horizonte von Molassesanden auf. Die Böden der Oberen Meeressmolasse sind aufgrund ihres hohen Feinkornanteils frost- und wasserempfindlich.

Während der Baugrundaufschlussarbeiten wurde in den Bohrungen kein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser festgestellt werden. In den horizontartig auftretenden Molassesanden ist jedoch nach starken und langanhaltenden Niederschlagsereignissen mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.

Die Molassesedimente stellen keinen sickerfähigen Untergrund dar. Sie sind nur sehr schwach durchlässig und können deshalb nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden.

Als Gründungshorizont sind die Verwitterungsdecke und die weichen bis steifen Molasseböden begrenzt geeignet. Ab einer halbfesten Konsistenz sind die Molasseablagerungen als Gründungssubstrat auch für punktuelle Bauwerksgründungen heranzuziehen. Die horizontartig auftretenden Molassesande sind ebenfalls als tragfähig zu bewerten.

Bauwerke ohne Unterkellerung kommen überwiegend in der nur gering bis mäßig tragfähigen Verwitterungsdecke zu liegen. Durch die Baugrundverhältnisse wird eine Flächen Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte empfohlen. Dabei ist ein Bodenersatzkörper mit einer Mindestmächtigkeit von 1,0 m aus hochverdichtbarem Kies einzubringen. Alternativ zum Bodenaustausch kann auch eine Konditionierung der anstehenden bindigen Böden mit einem Kalk-Zement-Gemisch erfolgen. Als Alternative zur Flächen Gründung können Bauwerke ohne Unterkellerung auch auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden.

Bauwerke mit Unterkellerung kommen überwiegend in den tragfähigen Molassesedimenten mit einer halbfesten Konsistenz zu liegen. Es wird die Gründung auf einer elastischen Bodenplatte empfohlen. Diese kann auf einer Ausgleichs- und Sauberkeitsschicht aus Magerbeton abgesetzt werden. Sofern in der Aushubsohle noch aufgeweichte (weiche bis steife) Böden auftreten ist unterhalb der Bodenplatte ein Bodenaustausch auszuführen.

Nach den am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Geodaten ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Weiterhin neigen die anstehenden Gesteine der Oberen Meeresmolasse bei Anlage von tiefen und breiten Baugruben zur Rutschungen.

Die in das Erdreich einbindenden Bauwerke sind gegen Wasser abzudichten, mit einer Drainage zu versehen oder alternativ in WU-Bauweise (Prinzip „Weiße Wanne“) herzustellen.

Der vollständige geotechnische Bericht ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Es wird aufgrund der wechselhaften geologische Verhältnisse dazu geraten eine jeweils objektspezifische und ergänzenden Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. die baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

7. Bodenordnung

Das betroffene Flst. 1807/2 und die betroffene Teilflächen der Flst. 1805/5, 1807/1 und 1808, Gemarkung Altheim, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen.

Die betroffene Teilfläche des Flst. 35, Gemarkung Altheim befindet sich im Privateigentum. Ein Erwerb durch die Gemeinde Schemmerhofen ist vorgesehen.

Die betroffene Teilfläche des Flst. 40, Gemarkung Altheim befindet sich im Privateigentum. Die Fläche verbleibt im Privateigentum.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	16.960 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet Einzelhäuser – ca.:	14.600 m ²	=	86 %
Verkehrsflächen – ca.:	2.170 m ²	=	12 %
Verkehrsgrünflächen – ca.:	170 m ²	=	1 %
Umspannstation Netze BW	20 m ²		1 %

Durchschnittliche Bauplatzgröße der Bauplätze ca. 660 m²

22,0	Einzelhäuser	x	1,5 Wohneinheiten	=	33,0	Wohneinheiten
33,0	Wohneinheiten	x	2,5 Einwohner	=	83	geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Durch die gute Einsehbarkeit des Geländes und aus gestalterischer Absicht wird im Bereich von WA 1 die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Bei den eingeschossigen, maximal 5 m hohen Kleinhäuser oder Minihäuser im Bereich von WA 2 ist dagegen keine Dachform und Dachneigung festgesetzt. Flachdächer sind aber in diesem Bereich zu begründen. Dadurch können Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden, der Niederschlagswasserabfluss wird verringert, die Wärmeentwicklung wird gemindert und das Erscheinungsbild der einsehbaren Dachlandschaft wird belebt.

Für alle geeigneten Dachformen wird durch die Einsehbarkeit und aus gestalterischer Absicht die Dachfarbe festgesetzt. Es sind dabei nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Zum Schutz von Gewässern durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen wird die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäunen ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt.

Aus baugestalterischer Absicht werden gegenüber öffentlichen Flächen bei Art der Einfriedung Mauern, Gabionenwände, Stacheldraht und Elektrozäune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrünungspflicht nach § 9 (1) LBO hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren werden aus technischen Gründen für bestimmte Grundstücke Vorschriften zur Rückhal-

tung des Dachflächen- und Hofflächenwassers durch Regenwasserzisternen getroffen. Die Rückhalte­zisternen werden bereits im Zuge der öffentlichen Erschließung errichtet.

In Altheim besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im Baugebiet sind deshalb pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.