Gemeinde Schemmerhofen Ortsteil Schemmerberg

Kreis Biberach

Gewerbegebiet "Untere Stopferteile III"

Begründung zur Bebauung nach § 9 BauGB

vom 17.06.1999

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schemmerhofen plant südöstlich von Schemmerberg die Ausweisung eines ca. 3,9 ha großen Gewerbegebietes.

Das geplante Gewerbegebiet bildet die südwestliche Fortsetzung des Gewerbegebietes "Untere Stopferteile II", in dem die Gewerbeflächen größtenteils verkauft oder bei der Gemeinde vorgemerkt sind. Eine Bereitstellung von Flächen für ansiedlungswillige Betriebe ist deshalb dringend erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet ausgewiesen.

Teile aus dem Bebauungsplan "Untere Stopferteile II" (Teile von Flst. 1128/8, 1128/9 und 1124) werden zur besseren Anbindung an das geplante Gewerbegebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Untere Stopferteile III" übernommen.

Auch Teile aus dem Bebauungsplan "Untere Stopferteile I! (Teile von Flst. 720 und Flst. 1642 (K 7527)) werden zum Bau einer Zufahrt von der K 7527 in den Geltungsbereich von "Untere Stopferteile III" übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke Nr. 1642 (K 7527), 720 Weg, die Flurstücke Nr. 1130, 1131, 1132, 1134, Teile der Flurstücke Nr. 1124 (Straße), 1128/8, 1128/9, 1162/1 Weg, 1156/1 Weg sowie die Flurstücke Nr. 1156, 1158 und 1160.

2. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gewerbegebiet bildet die südwestliche Fortsetzung des Gewerbegebietes "Untere Stopferteile II". Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Adolf-Kolping-Straße nach Südwesten. Um einen besseren Anschluss des Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz zu ermöglichen, wird die K 7527 im Bereich Einmündung Adolf-Kolping-Straße verbreitert, damit ein Aufstellbereich ausgewiesen werden kann.

Es ist eine Nutzung des Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Maß der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes "Untere Stopferteile II". Die Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

Das geplante Gewerbegebiet liegt zwar nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Riß, es ist aber eine gewisse Überschwemmungsgefährdung vorhanden.

Nordwestlich des Gewerbegebietes ist eine Rinderhaltung geplant. Es können deshalb besonders in deren Umgebung geringe Geruchsimmissionen auftreten.

Langfristig wird durch eine Vorhaltefläche in der Verlängerung der vorhandenen Adolf-Kolping-Sdtraße eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden ermöglicht.

3. Verkehrskonzept

Das geplante Gewerbegebiet wird durch die nach Südwesten abschwenkende Adolf-Kolping-Straße erschlossen. Es ist eine Straßenbreite von 6,8 m incl. Randsteine vorgesehen.

Die Ausbaubreite im Gewerbegebiet "Untere Stopferteile II" wurde um 50 cm reduziert. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen.

Am südwestlichen Ende der Adolf-Kolping-Straße ist ein Wendekreis mit R = 12,5 m, ausreichend für Lastzüge, geplant.

Ein Anschluss von der Adolf-Kolping-Straße zu den südlich des Gewerbegebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist nicht vorgesehen. Weg 1162/1 innerhalb des Baugebietes entfällt. Ein Zufahren aus den Gewerbegrundstücken zu den angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Grundstücken ist nicht erlaubt. Die Erschließung der südlich des Gewerbegebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über Weg 719 und Weg 1134/1.

Das Gewerbegebiet wird über eine geplante Zufahrt mit Aufstellbereich von der K 7527 aus überörtlich angebunden.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet besteht größtenteils aus intensiv genutzten Ackerflächen. Entlang der K 7527 ist ein Verkehrsgrün mit einem straßenbegleitenden Wassergraben vorhanden. Dieser Graben wird von verschiedenen heimischen Bäumen und Sträuchern und von Hybridpappeln gesäumt.

Im Bereich der geplanten Zufahrt ist eine kurze Verdolung des Grabens erforderlich. Eventuell kann gleichzeitig eine vorhandene Verdolung nördlich der geplanten Ausfahrt verkürzt werden.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die geplante Nutzungsintensität nicht möglich.

Ein Teil des Eingriffes wird durch folgende Maßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen:

- Pflanzgebot eines Gehölzgürtels entlang der Gewerbegebietsgrenzen zur freien Landschaft hin (ca. 2.565 m²)
- Pflanzgebot von 15 Stück großkronigen heimischen Laubbäumen in vorgeschriebener Mindestqualität entlang der Erschließungsstraße.
- Empfohlene Dachbegrünung von Flachdächern. Dadurch werden die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung verringert.
- Pkw-Stellplätze sind aus wassergebundenen Belägen herzustellen.
- Empfohlene Versickerung oder Rückhaltung der Regenwässer.
 - Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde an anderer Stelle durchgeführt.
- Östlich des geplanten Gewerbegebietes auf der anderen Seite der K 7527 wird auf Flst. 1207 (ca. 6.100 m²) eine naturnahe Regenwasserbehandlungsanlage (Erdbecken, Schilferdbecken) mit begleitenden, locker bepflanzten Flächen angelegt.
- Auf der Gemarkung Langenschemmern (Flst. Nr. 620 und 621 unter Einbeziehung des seitlich liegenden Grabens WAG 618) werden entsprechend der planung von Frau Beate Huber, Biberach vom 12.04.1999 mehrere Biotopgestaltungsmaßnahmen durchgeführt.

5. Geologie

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse ließ die Gemeinde 1996 ein geologisches Gutachten erarbeiten. Im geplanten Gewerbegebiet wurden vier Kernbohrungen durchgeführt. Danach stehen 0,6 bis 0,45 m mächtige Anmoorschichten einschl. der Mutterbodendecke über Auelehm- oder Auekiesschichten an.

Der Auelehm (0,15 bis 0,65 m stark) ist ein gering tragfähiger Untergrund. Der Auekies (0,4 m stark) ist mäßig tragfähig. Der darunter anstehende Schmelzwasserkies wird als tragfähig beurteilt.

Der Grundwasserstand wird durch die Riß und die in der Umgebung vorhandenen Dränagengräben beeinflusst.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist durch den Grundwasserstand nur bedingt möglich.

6. Abwasser, Wasserversorgung, Stromversorgung

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Regenwasser wird in einen Entwässerungsgraben östlich der Kreisstraße nördlich vom Sportgelände eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation der AZV-Kläranlage Schemmerberg zugeleitet.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Die Stromversorgung wird durch die EVS sichergestellt.

7. Städtebauliche Daten

Bauflächen:	ca. 32.440 m²	83 %
davon private Grünflächen und privates Pflanzgebot:	(ca. 2.565 m²)	(7 %)
Straßen- und Wegeflächen:	ca. 4.230 m²	10 %
öffentliches Grün:	ca. 1.500 m²	4 %
Graben mit Böschung:	ca. 1.180 m²	3 %
	ca. 39.350 m²	100 %

8. Kostenschätzung der Erschließungskosten (brutto)

Regenwasserableitung und Behandlung	DM	470.000,-
Schmutzwasserkanal	DM	80,000,-
Straßenbau	DM	250.000,-
Wasserversorgung	DM	75.000,-
Technische Leistungen	DM	85.000,-
	DM	960.000,-

9. Altlasten

Altlasten sind der Gemeindeverwaltung keine bekannt.

Ausfertigungsvermerk:

Schemmerhofen, den 17.08.1999

Engler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/Sm Riedlingen, den 17.06.1999

F U N K

INGENIEUR BÜRO Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen Telefon 07371/1800-0 Telefax 1800-10