

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

**Gemeinde Schemmerhofen
Ortsteil Schemmerhofen**

Kreis Biberach

Mischgebiet „Lindenstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Anerkannt,
Schemmerhofen, den 14.12.2015



.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/KB
Riedlingen, den 11.11.2015

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:

A. Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Beschreibung des Planungsbereiches und Planungskonzept	4
3. Verkehrskonzept.....	5
4. Geologie.....	6
5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung	6
6. Umweltbelange	7
7. Bodenordnung	10
8. Städtebauliche Daten.....	10
B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	11

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Auf einer Innenbereichsfläche zwischen der Lindenstraße im Norden, einem Fachmarktzentrum im Westen (Bebauungsplan „Alte Biberacher Straße“), einem Solarpark im Süden (Bebauungsplan „Eichelsteige II“) und einem Allgemeinen Wohngebiet im Osten (Bebauungsplan „Bohnenstockäcker II“) will ein Investor („Activ-Group“) eine Bebauung mit gewerblichen Gebäuden und mit Wohngebäuden errichten. Die Gemeinde schließt dazu mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag ab. Die Planfläche beträgt ca. 1,3 ha und ist im Flächennutzungsplan als gemischte und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Auf den Flst. 965/1 und 966 wurde bis vor ein paar Jahren Kies abgebaut. Die Flächen wurden inzwischen wieder auf die ursprüngliche Höhe verfüllt.

Der Planbereich wurde in den Jahren 2008 bis 2013 schon im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Eichelsteige II / Lindenstraße“ überplant. Nachdem sich der Solarpark („Eichelsteige II“) und das geplante Mischgebiet („Lindenstraße“) aber zeitlich unterschiedlich entwickelten, wurde durch den Gemeinderat 2013 beschlossen, die Planbereiche zu trennen. Der Bebauungsplan „Eichelsteige II“ wurde fortgeführt und zum Satzungsbeschluss gebracht. Er ist seit dem 05.07.2013 rechtskräftig.

Für den Planbereich „Lindenstraße“ soll nun ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Bauflächen (Mischgebietsflächen) im Planbereich betragen 10.094 m². Durch die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche somit 6.056 m². Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des im § 13a (1) BauGB festgesetzten Grenzwertes von 20.000 m². Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan werden nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 und nach dem Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) Anlage 1 keine Vorhaben begründet, die UVP-pflichtig sind.

Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Nach § 13a BauGB und § 13 BauGB wird deshalb von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. Beschreibung des Planungsbereiches und Planungskonzept

Der Planbereich liegt zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet „Bohnenstockäcker II“ und dem Fachmarktzentrum Gewerbegebiet „Alte Biberacher Straße“. Südlich an den Planbereich schließt sich in einer ehemaligen Kiesgrube der Solarpark „Eichelsteige II“ an.

Der Übergang zur tiefer gelegenen Ebene des Solarparks erfolgt durch eine ca. 10 bis 15 m hohe und 1:2,5 geneigte Böschung. Die Böschung ist mit Solarpaneelen bestanden.

Auf den Flst. 965/1 und 966 im Bebauungsplanbereich „Lindenstraße“ wurde bis vor Jahren Kies abgebaut. Die Flächen sind inzwischen wieder verfüllt worden. Sie sollten entsprechend der Genehmigung zum Kiesabbau wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Auf den Flst. 964 und 967 (Weg) fand kein Kiesabbau statt. Die gesamten Flächen wurden in den letzten 5 Jahren nicht mehr genutzt und sind deshalb brachgefallen. Es hat sich darauf ein Mosaik aus verschiedenen Ruderalbiotoptypen entwickelt, die nun durch die Nähe zur ehemaligen Kiesgrube eine artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien und Reptilien bekommen haben. Es wurde deshalb durch ein Fachbüro ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Oktober 2015 wurde der Fachbeitrag ergänzt. (siehe auch Ziff. 6, Umweltbelange).

Das Plangebiet wird verkehrlich im Norden an die Lindenstraße angeschlossen. Der nördliche Planbereich umfasst deshalb auch eine Teilfläche der Lindenstraße (Flst. 21).

Als Pufferfläche zwischen dem Fachmarktzentrum im Westen und dem Allgemeinen Wohngebiet im Osten soll im gesamten Planbereich ein Mischgebiet entwickelt werden. Dazu hat der Investor einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf des Wettbewerbes wurde in Abstimmung mit der Gemeinde weiter entwickelt und soll nun durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich genehmigt werden.

Im westlichen Planbereich zum Fachmarktzentrum hin sind dreigeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen und mit Wohnungen vorgesehen. Die geplanten Gebäude sollen hier durch eine ca. 2.200 m² große Tiefgarage unterkellert werden. Die Tiefgarage wird auf den nicht überbauten Flächen zwischen den Gebäuden begrünt. Hier sollen für die Bewohner und für die Beschäftigten Freiflächen entstehen. Im südlichen und südöstlichen Planbereich ist eine Wohnungsnutzung mit zweigeschossigen Doppelhäusern geplant. Zur Lindenstraße hin schließen drei Reihen II-geschossige Reihenhäuser das Areal ab.

Im geplanten Mischgebiet werden bis auf die Gartenbaubetriebe, die Tankstellen und die Vergnügungsstätten alle in § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch im Baugebiet allgemein zugelassen. Auch Einzelhandelsbetriebe werden zugelassen. Die Gemeinde wird in Abstimmung mit dem Bauträger eine ausreichende Durchmischung zwischen Wohnen und Gewerbe vorsehen. Dazu wird mit dem Bauträger eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen. Die konkrete Durchmischung wird im Zuge der jeweiligen Bauanträge abgestimmt. Ein Ausschluss von sogenannten innenstadtrelevanten Sortimenten wird nicht vorgenommen, da der Großteil der sogenannten innenstadtrelevanten Sortimente nicht im Innerortsbereich von Schemmerhofen angeboten wird.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe ergeben sich aus den Planungen des Siegerentwurfes eines durchgeführten Planungswettbewerbes.

Die Planfläche soll eine relevante dichte Bebauung erhalten. Deshalb wird mit 0,6 die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO gewählt.

Als Geschossflächenzahl wird bei der geplanten zwei- und dreigeschossigen Bebauung ebenfalls die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 1,2 gewählt. Die Tiefgarage wird nach § 21a BauNVO nicht zu den Vollgeschossen gerechnet und ist somit auch nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich an der Straßenhöhe.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vorgeschrieben. Die einzelnen Hausformen sind max. bis zu einer Länge von 50 m zugelassen.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gebäude, Gebäudeteile und sonstige Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für die Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage wurde im Lageplan eine gesonderte Fläche ausgewiesen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien) sind entlang den Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,50 m zu dulden.

Eine Zufahrt aus den südlichen Baugrundstücken vom „Bohnenstockäcker II“ direkt auf die Verkehrsflächen von „Lindenstraße“ ist aus erschließungsrechtlichen Gründen nicht zulässig.

3. Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird über die Lindenstraße und die Alte Biberacher Straße an die B 465 angeschlossen.

In die Lindenstraße wird eine Bushaltestelle und Buswendeschleife integriert.

Vom Baugebiet „Bohnenstockäcker II“ her wird der Fliederweg in das geplante Mischgebiet verlängert und weiter zur Lindenstraße geführt. Die südwestliche Randbebauung mit zwei Doppelhäusern wird durch eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit erschlossen.

Zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem vorhandenen Wohngebiet „Bohnenstockäcker II“ wird zwischen der Lindenstraße und dem Wirtschaftsweg im Süden eine Verbindung hergestellt:

- im nördlichen Teil als 2,0 m breiter Fußweg,

- im mittleren Teil als 3,5 m breite Straße und
- im südlichen Teil als 3,5 m breiter Verbindungsweg zu dem auf der Böschungsoberkante der ehemaligen Kiesgrube verlaufenden Wirtschaftsweg.

4. Geologie

Auf den Flst. 965/1 und 966 wurde Kies abgebaut.

Die Flächen werden danach mit Erdmaterial wieder verfüllt. Dies ist bei einer Bebauung der Flächen zu berücksichtigen.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasser, Wasser, Stromversorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen kann bis zu einer Größe von 800 m² an die Regenwasserkanalisation im Fliederweg angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird deshalb innerhalb des Plangebietes in einem Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal im Fliederweg abgegeben. Im Bereich der geplanten Buswendefläche wird das Niederschlagswasser in die mittige Grünfläche geleitet und dort flächig versickert.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke kann alternativ versickert oder auch mit Rückhalteinrichtungen zurück gehalten werden. Als gedrosselter Ablauf dürfen aus den Versickerungsanlagen oder aus den Rückhalteinrichtungen max. 4 l/s.ha dem Regenwasserkanal im Fliederweg zugeführt werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen getrennten Kanal. Die Schmutzwasserkanalisation entwickelt sich aus dem Baugebiet „Bohnenstockäcker II“ heraus. Die Mischgebietsfläche ist im AKP nicht enthalten. In der Schmutzfrachtberechnung wurde die Fläche jedoch dargestellt.

Die Frisch- und Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

6. Umweltbelange

Das Plangebiet ist größtenteils eine wieder aufgefüllte Kiesgrube. Durch fehlende Pflege der aufgefüllten Flurstücke einschl. des nördlich anschließenden Flurstückes 964 entwickelten sich im Bestand vielfältige Ruderalflächen mit Röhrrichten, Brombeergestrüpp, Gebüsch, nassen Fahrspuren und staudigen Ruderalfluren.

Im Plangebiet und in der Umgebung sind keine Landschaftsschutzgebiete, keine geschützten Biotop und keine ausgewiesenen Biotopverbundflächen vorhanden. Im weiteren Planbereich sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Baugebiet deshalb nicht betroffen.

Wasser- und Quellschutzgebiete sind ebenfalls keine vorhanden.

Zur Beachtung des **Artenschutzes** wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung des Plangebietes beauftragt. Nach einer Relevanzbegehung im April 2015 wurden weitere Untersuchungen zu den Zauneidechsen, zu verschiedenen Vogelarten, zum Nachtkerzenschwärmer und zu weiteren Tierarten gefordert. Die Flächen wurden daraufhin im Mai, Juni und August 2015 erneut untersucht.

Für Fledermäuse kommt dem Plangebiet nur eine allgemeine, artenschutzrechtlich nicht relevante Bedeutung als Jagdgebiet zu.

Im Planbereich wurden 9 Zauneidechsen nachgewiesen. Entsprechend der Fachliteratur muss deshalb von einer Population von 10 - 20 Individuen ausgegangen werden. Durch den Bebauungsplan werden deshalb die Verbotstatbestände (Lebensstättenchutz, Tötungsverbot) des Bundesnaturschutzgesetzes tangiert. Es wurden deshalb entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

1. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme:

Sofortige Aufwertung von Teilbereichen des angrenzenden Solarparks als Zauneidechsenlebensraum: Herstellung von Steinriegeln am Böschungsfuß und Umgestaltung einer Teilfläche auf der Grubensohle.

2. Vermeidungsmaßnahme 1:

Vergrämung der Zauneidechsen durch intensive Beweidung des Plangebietes mit Schafen. Ergänzendes Fangen und Umsetzen von Tieren in die aufgewerteten Bereiche. Die Entfernung zwischen Plangebiet und dem neu geschaffenen Lebensraum beträgt rd. 25 m. Zeitpunkt der Vergrämung / Umsetzung: Mitte August bis Ende September.

3. Vermeidungsmaßnahme 2:

Nach der Vergrämung / Umsetzung der Zauneidechsen wird zwischen dem Baugebiet und dem Solarpark ein Bauzaun mit integriertem Amphibienschutzzaun erstellt. Durch die Absperrung wird das Einwandern von Zauneidechsen auf die Baustelle verhindert.

Für das Fangen und Umsetzen von Zauneidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung vom Regierungspräsidium wurde erteilt. Im Sommer 2015 wurden im angrenzenden Solarpark Zauneidechsenlebensräume aufgewertet. Im September 2015 wurden die Zauneidechsen auf der Bebauungsplanfläche durch Schafbeweidung vergrämt, ein Amphibienschutzzaun zwischen Baugebiet und Solarpark erreicht und Ende September 2015 durch Abziehen der Grasnarbe die restlichen Zauneidechsen gefangen und jenseits des Amphibienschutzzaunes wieder freigelassen.

Über die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechse ist ein projektbegleitendes Risikomanagement incl. Monitoring vorzusehen. Das Monitoring erstreckt sich mindestens über die durchschnittliche Lebensdauer einer Zauneidechsen-Generation und damit über mindestens 5 Jahre. Falls sich die Prognosen nicht erfüllen, verpflichtet sich die Gemeinde Schemmerhofen bzw. der Investor, im räumlichen Zusammenhang weitere Aufwertungsmaßnahmen für die Zauneidechse umzusetzen.

Durch das Vorkommen von größeren Beständen an Weidenröschen und Nachtkerzen konnte der Nachtkerzenschwärmer bisher nicht ausgeschlossen werden. Zum Nachweis des Nachtkerzenschwärmers wurden weitere Begehungen während der Raupenzeit als Vermeidungsmaßnahme erforderlich. Es wurden aber bei den Präsenzbegehungen keine Nachtkerzenschwärmer vorgefunden, auch andere europarechtliche streng geschützte Schmetterlingsarten wurden nicht festgestellt.

Als Brutvogel wurde im Plangebiet die Dorngrasmücke festgestellt. Feldsperling, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Bluthänfling und Ringeltaube werden lediglich als Nahrungsgeäste eingestuft. Wenn die Baufeldfreimachung der öffentlichen Erschließungsanlage außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, verstößt das Vorhaben nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.

Andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (wie z. B. Kreuzkröten, Gelbbauunke, blauflügelige Ödlandschrecke sind im Plangebiet nicht zu erwarten und wurden auch nicht festgestellt. Das Plangebiet wies 2015 keine Fortpflanzungsstätten der Kreuzkröte und Gelbbauunke auf. Das dicht bewachsene Plangebiet entsprach nicht den Anforderungen der blauflügeligen Ödlandschrecke.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Größe bis 20.000 m² Grundfläche gelten alle Eingriffe als bereits vor der Planaufstellung erfolgt. Eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** ist deshalb nicht erforderlich. Ein Ausgleich, mit Ausnahme durch den Artenschutz bedingt, erfolgt nicht.

Zur Beachtung von **Verkehrslärmimmissionen** und zur Beachtung der **gewerblichen Lärmimmissionen** wurde durch ein Fachbüro eine Stellungnahme bzw. eine Beurteilung abgegeben. Es werden in dem Schriftstück zwei Fragestellungen überarbeitet.

A: Sind durch den durch das Plangebiet zu erwartenden Neuverkehr relevante Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen an der Lindenstraße zu erwarten?

Gemeinde Schemmerhofen - Ortsteil Schemmerhofen - Kreis Biberach
Mischgebiet „Lindenstraße“ - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 11.11.2015

B: Ist die geplante Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet mit dem Betrieb des Kieswerkes „Dünkel“ vereinbar? Lärmkarten aus dem von der Firma privat erstellten Lärmmin-derungskonzeptes liegen in dem Schriftstück bei.

Zu A: Berechnungsgrundlage ist die im Zeitraum vom 22.09. bis 29.09.2015 gezählten Ver-kehrsmengen, ein Zuschlagfaktor auf das Prognosejahr 2025 und ein aus dem Plangebiet abgeschätztes Verkehrsaufkommen. Als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung der Lärmsi-tuation wird, da es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage gibt, die Verkehrslärm-schutzverordnung heran gezogen.

Als Berechnungsergebnis wird ermittelt,

1.) dass sich durch das Plangebiet die Beurteilungspegel der Verkehrslärmschutzverordnung am Gebäude Lindenstraße 51 nicht um mindestens 3 dB(A) erhöhen (die Pegelerhöhungen betragen max. 1dB(A) und liegen damit deutlich unterhalb der menschlichen Wahrneh-mungsschwelle).

2.) dass die Beurteilungspegel deutlich unter den Werten der Verkehrslärmschutzverordnung liegen, und

3.) dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung am Tag um 2 dB un-terschritten und in der Nacht eingehalten werden.

Somit sind durch die Entwicklung des Plangebietes keine relevanten Erhöhungen des Ver-kehrslärms zu erwarten.

Zu B: Grundlage der Schallausbreitungsberechnung war ein für das Kieswerk Dünkel aus-gearbeitetes Lärmmin-derungskonzept. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde flächende-ckende Schallausbreitungsberechnungen für das lärmgeminderte Kieswerk durchgeführt. Als Ergebnis kann man aus der Rasterlärmkarte erkennen dass die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau im geplanten Mischgebiet und für das Gebäude Fliederweg 18 deutlich unterschritten werden.

Durch den Bebauungsplan werden nach dem Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprü-fung** (UVP) Anlage 1 und nach dem Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) Anlage 1 keine Vorhaben begründet, die UVP-Pflichtig sind.

Nach § 13a BauGB und § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Gemeinde Schemmerhofen - Ortsteil Schemmerhofen - Kreis Biberach
Mischgebiet „Lindenstraße“ - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan / Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 11.11.2015

7. Bodenordnung

Flst. 21 (Lindenstraße) und 967 Weg befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Flst. 964,965/1 und 966 befinden sich im privaten Eigentum.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	12.672 m ²	=	100,0 %
- Bauflächen (Mischgebiet) - ca.:	10.081 m ²	=	80 %
- Verkehrsflächen - ca.	2.221 m ²	=	17 %
- Grünflächen - ca.	370 m ²	=	3 %

B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Entsprechend dem Siegerentwurf des Planungswettbewerbes soll die städtebauliche Angleichung an die Dachlandschaft des „ACTIVE Centers“ erreicht werden. Deshalb werden Flachdächer festgesetzt. Zum Schutz des Bodens vor Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Art der Dacheindeckung getroffen. Grelle, glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind durch die teilweise gut einsehbaren Flächen und aus baugestalterischen Gründen nicht zulässig. Da auch gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, müssen Werbeanlagen in die zulässigen Gebäudehöhen beachten.

Zur Gestaltung des Straßenraumes insbesondere und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden die Art und die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Flächen geregelt. Gegenüber den privaten Grundstücken sind dagegen auch sonstige Einfriedungen zulässig, es gelten hier die Höhen und Abstände des Nachbarrechts von Baden-Württemberg. Da bei Drahtzäunen im Nachbarrecht keine Höhenbeschränkung geregelt ist, wird die Höhe der Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

In Schemmerhofen besteht nur ein begrenztes Nachverkehrsangebot. Ein Zweit- bzw. Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Um die vorhandenen Abwasseranlagen und um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden muss das Regenwasser versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden mit Bußgeld bedroht.